

# COMUNE DI VAIRANO PATENORA

Provincia di Caserta

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) (Regolamento n°5/2011)



REDATTORE: Arch. A. De Sano

Il Segretario Generale  
Dott. A. Ciorlano

Collaboratori: archh. Di Patria C., Rossetti R., Marccone A.

IL DIRIGENTE U.T.C.:  
Geom. E. Natale

Il Sindaco  
Dott. B. Cantelmo

## RELAZIONE \*

### TAV.

# 2

\* adeguate alle prescrizioni dei pareri di cui al Reg.to n.° 05/2011, art. 3, c. 5  
(parere Determina Provinciale 28/Q)

Febbraio 2017

nome file

nome layout

stile di stampa

scala di stampa

SOMMARIO

ITER DI FORMAZIONE DEL PUC	4
1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	5
La pianificazione attualmente vigente	5
Il Preliminare del P.U.C.	10
2. ELEMENTI PER LA PROGRAMMAZIONE SOCIO-ECONOMICA DEL TERRITORIO DI VAIRANO PATENORA	11
Le risorse ambientali	12
Le risorse umane	13
La cultura locale e le tradizioni	13
3. EFFICIENZA ECONOMICA ED ECONOMIE DI SISTEMA, LE AREE PRODUTTIVE	16
Il commercio	16
La promozione delle attività produttive	16
Il ruolo di Vairano nella pianificazione dell'assetto demografico produttivo Provinciale e Regionale	17
Le aree per gli insediamenti produttivi nella proposta di variante al PRG	21
La corrispondenza della previsione urbanistica di aree per gli insediamenti produttivi alle richieste degli operatori	22
PIANO ASI	22
Il settore agricolo (dalla relazione del Dott. De Benedictis)	23
Situazione in atto, problematiche e prospettive di sviluppo	25
Il turismo sociale esistente	26
4. L'EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	28
L'evoluzione recente della popolazione (1992-2014)	28
5. COERENZA CON I PERTINENTI CONTENUTI DEL P.T.C.P.	30
Principali scelte di pianificazione del PTCP	31
Territorio urbano/rurale e aperto	31
6. BENI DI IMPORTANZA STORICO-CULTURALE	34
Taverna Catena	35
Il Castello e il Borgo	36
Abbazia della Ferrara	37
Il Borgo Antico di Marzanello	38
Il Palazzone di Marzanello	39
Il Sito Archeologico di Monte Sant'Angelo	40
Le antiche fonane	40
Il Convento di Sant'Agostino	41
7. CONDIZIONI DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO	42
8. I VINCOLI.	43
9. DISPOSIZIONI STRUTTURALI	45
Linee guida per la formazione del PUC	45

Ruoli urbani	47
10. COMPONENTE PROGRAMMATICA	50
11. ASPETTI NATURALISTICI E AMBIENTALI	55
Proposta di Parco Urbano Fluviale	55
Criteri generali della proposta di Parco Urbano Fluviale	55
Contenuti ed elaborati (da riferire all'area che verrà individuata)	56
Finalità e obiettivi della proposta di Parco Urbano Fluviale	56
Strategie e opzioni di base	57
Categorie normative	57
Geoambiente	57
12. DIMENSIONAMENTO DEL PUC	59
Piano Programmatico del PUC 2015/2018	63
13. CONCLUSIONI	64

Il Borgo di Vairano Patenora



## ITER DI FORMAZIONE DEL PUC

Con **Delib. n. 130 del 11.11.2011** la Giunta Comunale adottava il P.U.C..

Successivamente all'adozione del PUC è sopraggiunto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che ha reso necessario l'*adeguamento progettuale del PUC*, soprattutto per l'aspetto dimensionale, al del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Sulla base degli indirizzi programmatici del PTCP, si è proceduto alla **riformulazione del PUC** contestualmente è stata avviata la procedura di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC**, secondo quanto previsto dalla normativa regionale (*Disposizioni in materia di procedimento di VAS* e Delib. AGC 05 n. 203 del 05.03.2010 "*Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania*").

Il Piano preliminare del PUC veniva pubblicato sul BURC n. 32 del 12.05.2014, con le procedure di cui al Regolamento n. 5 /04.07.2011; successivamente è stato elaborato il presente P.U.C. con riferimento agli indirizzi di pianificazione contenuti nel sopravvenuto e vigente (PTCP).

In particolare:

- 1) Il P.U.C. adottato con del. di G.M. 130 del 11.11.2011, ai sensi della L.R. 16/ 2004, pianificava il territorio comunale secondo gli indirizzi ed i criteri di pianificazione dell'Amministrazione Comunale, in conformità ai Piani Sovraordinati (PTR ecc) e con una previsione insediativa basata essenzialmente su ipotesi di sviluppo di livello Comunale;
- 2) Il presente P.U.C., si conforma agli indirizzi ed agli obiettivi di pianificazione del PTCP secondo le modalità del Regolamento n. 5/ 2011.

I principali obiettivi del PTCP, che intersecano il P.U.C., sono:

- La salvaguardia dei territori agricoli;
- Il riuso del territorio urbano;
- La tutela ecologica e la difesa del suolo;
- La valorizzazione dei nodi infrastrutturali;
- La tutela dei beni architettonici/ storici;
- La previsione del sistema ecologico provinciale;
- **La programmazione del sistema insediativo.**

"La programmazione del sistema insediativo", previsto dal PTCP determina la quantità di abitanti/ alloggi per i sei ambiti insediativi Provinciali e, conseguenzialmente, per ogni singolo Comune;

tale programmazione è una delle principali differenziazioni tra i due Piani Urbanistici Comunali, nel senso che l'adeguamento al PTCP, impone una sostanziale riduzione del carico urbanistico già previsto dal P.U.C. adottato con del. di G.M. n. 130/2011 .

## 1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il P.U.C. viene elaborato con riferimento alla Deliberazione di C.C. n. 26 del 6 ottobre 2008 (che definiva le linee guida da seguire nella sua formazione), alla L.R. n. 16/2004, in base al quale è stato approvato il PTR Piano Territoriale Regionale - quale Piano di inquadramento, di indirizzo e di promozione di azioni integrate - alla L.R. n. 1/2011, al Regolamento per il governo del territorio n°5/ 2011 ed al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

Gli obiettivi possibili, per la formazione della complessiva proposta di PUC, come in parte indicati anche nella del.C.C. n. 26 sono i seguenti:

- Tutela, valorizzazione e riqualificazione funzionale del territorio da attuare con il minor consumo di suolo e la difesa del territorio agricolo.
- Difesa e recupero delle diversità territoriali, da attuare attraverso un assetto policentrico ed equilibrato assicurando una configurazione armonica.
- Riqualificazione socio-economica ed ambientale.
- Miglioramento del sistema della mobilità attraverso l'integrazione della rete esistente ed il suo potenziamento compatibile con l'ambiente;

tali obiettivi vanno confrontati e conformati al quadro di riferimento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per quadro di riferimento s'intende non solo le condizioni giuridiche e amministrative, cui il processo di Pianificazione Urbanistica deve rapportarsi, ma anche il contesto delle situazioni fisiche e antropiche che insieme compongono lo stato di fatto del Territorio Comunale alle quali ogni ipotesi di progetto va relazionata.

Vi è una stretta connessione tra l'approfondimento problematico e l'elaborazione progettuale poiché essi, come risulta evidente, interagiscono continuamente.

### **La pianificazione attualmente vigente**

Nel Comune di Vairano Patenora, è vigente il PRG adottato con Deliberazione Consiliare n.105 del 26.03.1985 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n.3639 in data 30 giugno 1988. (Tav. 1 e 1.1)

Il territorio del Comune di Vairano Patenora è sottoposto alle normative regionali della L.r. 16/2004 e ss.mm.ii., della L.r. 1/2011 e del rispettivo Regolamento per la gestione del territorio n°5/2011.

Il PRG del 1985, redatto dallo Studio Verzillo pianificava il territorio Comunale con una visione reale, ipotizzando proposte tuttora valide;

pertanto il PUC riprende, in parte, anche quella impostazione progettuale confermando alcune scelte e pianificando in continuità al PRG.

Si riportano alcuni brani della relazione del PRG:

*“Un primo complesso di problemi intrecciati ai quali occorre dare una risposta riguarda il rapporto tra crescita urbana articolata per zone, riordino e sviluppo della viabilità, e ripartizione equilibrata di spazi destinati alle attività produttive, spazi destinati alla residenza e spazi destinati alle attrezzature collettive e ai pubblici servizi.*

*E' innegabile la necessità di una previsione di zone da destinare alla espansione residenziale, sia per sopperire alle carenze pregresse sia per provvedere alle prevedibili esigenze future.*

*E' innegabile peraltro che volendo contenere l'espansione a “macchia d'olio” e contrastare la crescita disordinata e casuale dell'aggregato urbano, occorre indirizzare e contenere tale sviluppo entro i limiti ben precisi.*

*Si è scelto quindi di non ipotizzare nuove direttrici di sviluppo dello aggregato urbano, ma di evidenziare ed esaltare quelle che già presentano immediate e, in qualche modo, spontanee suscettibilità.*

*Le aree di nuova espansione residenziale, strettamente limitate nella estensione alle necessità ragionevolmente prevedibili per i prossimi dieci anni, sono state localizzate in zone strettamente attigue alle aree già parzialmente o totalmente edificate in maniera da completare espansioni già avviate, ricucire brandelli informi di tessuto abitativo già realizzati.*

*Particolare importanza riveste la zona C nella frazione di Vairano Scalo, che alla scala urbana dovrebbe svolgere la funzione di riequilibrare il peso abitativo gravitante sulla Casilina, con l'apertura di un “fronte” complementare a est.*

*Contemporaneamente, nella logica di una riorganizzazione dell'assetto urbano in termini globali si è creato un asse di viabilità alternativo a quello della Casilina, disposto in parallelo, in direzione nord – sud.*

*Questo asse di viabilità (al quale provvisoriamente e impropriamente possiamo dare il nome di tangenziale est) dovrebbe originarsi a Sud di Vairano, come diramazione della Casilina e dopo aver sottopassato la Telese Caianello costituisce dapprima un supporto infrastrutturale ad una zona di insediamenti produttivi, poi, incrociata a raso la provinciale per Pietravairano, correndo parallelamente all'elettrodotto ENEL definire il confine est dell'espansione urbana (a valle del Monte S. Angelo) e, passando tangenzialmente alla nuova zona residenziale, dalla quale è separata mediante una ampia fascia di rispetto, sostenendo un pettine di strade secondarie, consentire una selezionata penetrazione nel centro abitato.*

*Proseguendo poi in parte sul tracciato della nuova strada di collegamento tra Vairano Scalo e Vairano Patenora, (progettata ed appaltata dall'Ente di Bonifica) servirebbe l'ampio spazio predisposto per l'Ente Fiera a nord dell'impianto di depurazione (già in fase di realizzazione), per poi convergere sulla SS 85 per gli Abruzzi, dopo essersi staccata nuovamente dalla strada dell'Ente di Bonifica che a sua volta prosegue, passando davanti allo spazio già destinato alla nuova sede dell'USL ed al Poliambulatorio (in fase di costruzione), e davanti allo spazio già riservato alla caserma della forestale, per ricongiungersi alla provinciale Cinque e cioè all'ingresso di Vairano Patenora.*

*La tangenziale est quindi svolge una triplice funzione: alleggerimento del centro abitato dal traffico pesante che attualmente non ha alternative;*

*asse di sostegno ad una serie di zone destinate ad impianti produttivi, a residenze, ad attività commerciali;*

*via di comunicazione, per linee interne, che congiunge Variano – Scalo a Vairano Patenora...*

*... In ogni caso occorre avviare fin d'ora un processo di riassetto della viabilità, strettamente correlata allo zoning delle aree, che sia rivolto nel lungo periodo al raggiungimento di un obiettivo fondamentale: la netta classificazione e distinzione delle vie di comunicazione”.*



TAV.1 P.R.G. Vairano Patenora



TAV. 1.1 P.R.G. Vairano Scalo/ Marzanello

### **Il Preliminare del P.U.C.**

Come previsto dal Regolamento n. 5/ 2011, propedeuticamente alla presente elaborazione è stato approntato il Preliminare del P.U.C. e del Rapporto Ambientale, che previa pubblicazione è stato sottoposto a consultazione; inoltre è stato affisso un avviso pubblico per conoscere e valutare le esigenze di suoli produttivi; anche sulla base di tale documentazione si perviene al presente P.U.C.

In particolare in fase di consultazione sono pervenute, da parte della cittadinanza, circa cinquanta schede di indicazioni e suggerimenti, gran parte delle quali segnalavano l'esigenza di prevedere nuove aree produttive;

anche in base a tale richieste sono state dimensionate e previste le nuove aree produttive, che in effetti costituiscono il vero volano di sviluppo economico del Comune.

La richiesta di aree produttive, fa risaltare e conferma la vocazione commerciale di Vairano Scalo; tali aspettative di sviluppo sono supportate con un'ampia previsione di aree produttive, che a PUC approvato, saranno attuate con Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e/o Permessi di Costruire Convenzionati (P.di C.C.).

Il preliminare del PUC è stato anche discusso in un incontro pubblico presso la sala Municipale il 30 Maggio 2014.

Dalle schede di consultazione si sono evidenziate le seguenti principali proposte di carattere generale:

- Previsione area per strutture scolastiche sovra comunali;
- Previsione di area mercato;
- Parcheggio traffico intermodale e stazione intercomunale pullman;
- Salvaguardia e valorizzazione beni culturali;
- Sviluppo commerciale di Vairano Scalo

Tali proposte sono state poste a base della redazione del P.U.C. e ne costituiscono parte integrante.

## **2. ELEMENTI PER LA PROGRAMMAZIONE SOCIO - ECONOMICA DEL TERRITORIO DI VAIRANO PATENORA**

Sia in campo sociale che in quello economico, il Comune sta attraversando una fase di intensa trasformazione, pur trovandosi con uno strumento comunale di pianificazione ormai datato (PRG anno 1988).

I principali interventi realizzati nel territorio sono relativi a piani di lottizzazione eseguiti in attuazione delle previsioni del PRG, sia per lo sviluppo residenziale che per quello commerciale.

Di fondamentale rilevanza per la valorizzazione del territorio sono stati gli interventi relativi all'edilizia scolastica di interesse intercomunale (Liceo Scientifico, ITIS ed il recente ITC);

tali infrastrutture, ad oggi, rappresentano la vera potenzialità di sviluppo, tenuto anche conto degli altri Istituti Tecnici allocati in sedi private.

Effettivamente Vairano Scalo si pone quale polo di interesse scolastico tra Cassino e Capua – S. Maria Capua Vetere, determinando un bacino di utenza per tutto l'Alto Casertano.

A tal riguardo si fa presente che:

passata la fase nella quale lo sviluppo socio-economico del territorio si misurava quasi totalmente in termini di crescita demografica, di crescita delle abitazioni, di crescita degli addetti, di aumento delle imprese e del relativo reddito, si è già da alcuni anni affermato un nuovo metodo di valutazione nel quale le dinamiche socio-economiche si caratterizzano anche in termini qualitativi e di recupero delle valenze ambientali.

Quelle che oggi sono infatti ritenute significative sono le trasformazioni interne al sistema oltre che la loro espansione. Risulta dunque importante anche la riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti (nelle tre frazioni del Comune), nelle quali si prevede un'integrazione di servizi, tali da realizzare prima il riequilibrio e poi lo sviluppo, in uno scenario che risulti complessivamente sostenibile.

Le dinamiche che hanno caratterizzato le trasformazioni socio-economiche negli ultimi decenni, quali l'invecchiamento della popolazione, la diversa composizione dei flussi migratori, la crisi dell'agricoltura, lo sviluppo delle attività di servizio, i citati fenomeni di localizzazione delle attività economiche-produttive, la crescente mobilità delle persone e delle merci, il degrado del territorio urbano ed agricolo e più in generale del sistema "*ambientale*" (orfano da tempo di qualsiasi efficace riferimento normativo), sono tutti aspetti che hanno interagito profondamente fra di loro.

Questi elementi sono oggi oltremodo negativi avendo, tra l'altro, trovato concause e interrelazioni con i sistemi esterni al territorio del Comune di Vairano Patenora.

Questa situazione sembra essere tale da ritenere di trovarci a un punto critico di insostenibilità, che impone un intervento metodologico responsabile, capace di assumere la programmazione e la pianificazione innanzitutto, quali assi determinanti del riequilibrio e, conseguentemente, dello sviluppo

sostenibile che l'attuale Amministrazione intende perseguire attraverso la predisposizione del PUC.

Risulta chiaro ed evidente come oggi, anche a livello locale, si debba guardare allo **sviluppo sostenibile** come uno degli obiettivi che, attraverso la programmazione e la pianificazione, del PUC si possono conseguire.

Porsi questo quale obiettivo significa coordinare tutti gli interventi attuati recentemente con quelli che si propongono attraverso il PUC, in maniera da poter ottimizzare i risultati attraverso le previsioni strategiche del redigendo Piano Urbanistico Comunale.(vedere anche l'allegata documentazione di - VAS).

Alla luce di questa ultima considerazione, il metodo di formazione del PUC ha previsto che le scelte definite strategicamente sono state valutate ponendole a confronto con altre eventuali possibili soluzioni alternative, come risulta nel documento VAS.

La valorizzazione dello sviluppo endogeno delle risorse umane, finanziarie, infrastrutturali e ambientali deve rappresentare il criterio essenziale della programmazione economica del Comune di Vairano Patenora, come previsto anche dall'art. 25 della L.R.n°16/2004.

Fattori tradizionali e potenzialità innovative sono stati pertanto integrati nello schema di formazione del redigendo PUC, con il fine di promuovere uno sviluppo economico che utilizzi al massimo le specificità territoriali.

### **Le risorse ambientali**

La proposta di Puc, come si è detto, è stata organizzata in un ottica programmatica che ha assunto, come primo obiettivo, la complessiva riqualificazione dei fattori produttivi, per cui adeguato spazio è stato assegnato all'ambiente .

Tale fattore è stato inteso nella sua accezione più ampia, che non comprende esclusivamente il territorio, le sue risorse naturalistiche e le sue risorse idriche, ma anche tutti i beni artistici e architettonici, insieme con i centri urbani minori e le zone agricole esistenti.

E' stato superato culturalmente il fattore storico nel quale si considerava che la valorizzazione dell'ambiente dovesse esclusivamente intendersi come azione di tutela vincolistica, che rappresentava e rappresenta una pregiudiziale all'esercizio delle altre attività antropiche ed economiche.

La valorizzazione ambientale, rappresentando certamente un autonomo fattore di sviluppo socio-economico, presuppone che gli ambiti naturalistici e paesaggistici vadano tutelati e valorizzati in modo specifico, ma si ritiene che le azioni che si intendono attivare devono essere di ampio respiro e capaci di coinvolgere i territori circostanti sia sul piano urbanistico che su quello della viabilità e delle complessive attività economiche .

Si ribadisce, pertanto, che in un ottica di programmazione in cui viene fissato quale primo obiettivo la riqualificazione dei fattori produttivi, un evidente e adeguato spazio dovrà essere dedicato al fattore ambientale.

Ciò è stato confermato con il Documento che l'Amministrazione Comunale (Delibera di C.C. n.26/2008 ) ha definito come indirizzo per la formazione del PUC; in questo sono indicati i principali obiettivi e gli indirizzi politici che ci si propone di perseguire, che pongono come prioritario il territorio comunale non soltanto per le sue risorse naturalistiche (flora e fauna) e idriche, ma anche per tutti i beni culturali, artistici ed architettonici esistenti;

a conferma di tale politica di valorizzazione dei Beni Culturali, l'A.C. ha avviato una proposta di effettiva valorizzazione del borgo medievale con la del. di C.C. n. 2 del 21.01.2015.

### **Le risorse umane**

Come è stato detto, l'obiettivo principale del PUC, con la sua azione programmatica, è anche quello di recuperare e rafforzare il legame di appartenenza della popolazione al suo territorio di origine.

Il prerequisito fondamentale per il conseguimento dell'obiettivo anzidetto è certamente, oltre alla valorizzazione del contesto ambientale, naturalistico ed economico, quello della formazione professionale, perseguendo la massima flessibilità dell'offerta di lavoro e favorendo una trasformazione del sistema di istruzione professionale, che consenta di adeguarsi con estrema rapidità alle esigenze del mondo produttivo, con riguardo agli aspetti del settore turismo, del settore sanitario e socio-assistenziale (mirato all'assistenza della popolazione anziana), e della imprenditorialità giovanile;

a tal proposito viene proposto la riorganizzazione dell'attuale polo scolastico e delle aree contigue agli Istituti Superiori.

### **La cultura locale e le tradizioni**

La popolazione di Vairano Patenora deve essere intesa come risorsa da utilizzare sia sul piano socio-economico che sul piano culturale .

Lo sviluppo economico degli ultimi anni, nei quali si è registrata anche una immigrazione multietnica, hanno interessato il patrimonio di tradizioni e di identità culturali, che deve essere preso come uno degli elementi caratterizzanti il territorio.

Alla luce di questa considerazione, le azioni e gli interventi proposti nel PUC per il recupero, l'integrazione e lo sviluppo dell'intera conurbazione, sono stati tutti definiti in modo da poter contribuire, attraverso le loro specifiche normative di attuazione, alla conoscenza (sia per i residenti che per i non residenti)

della storia e delle tradizioni.

La previsione di **realizzazione di percorsi culturali**, sia in ambito rurale che urbano, è da condividere: utilizzando anche la continuità delle attrezzature specifiche (marciapiedi ed aree di sosta attrezzate previste lungo le sedi stradali esistenti e di progetto) e l'intensificazione delle attività finalizzate alla rivisitazione della storia e della cultura passata (il recupero degli elementi urbani più caratteristici come il Borgo ed il Castello, l'Abbazia della Ferrara e l'area di Marzanello vecchio), risulta tale da valorizzare le risorse umane, che rappresentano risorse capaci di contribuire alla incentivazione e promozione della crescita economica e culturale dell'area.

Si tratterà, quindi, di riaffermare la centralità della persona, del recupero dei Bani Culturali, nel generale processo di recupero e sviluppo e, in generale, nella costruzione di una migliore società civile.

L'obiettivo delle predette azioni comprenderà anche quelli relativi all'istruzione, da comprendere nel Piano Quadro delle Attrezzature da redigere dopo l'approvazione del PUC.

Un esempio di percorsi culturali è quello proposto dal Sig. Nicola Fera nella cartografia "I sentieri di Monte Caievola". (TAV. 2)

"Ipotizzando un percorso attraverso strade sterrate che congiunga virtualmente il Centro di Vairano con quello di Marzanello, e che, dopo aver abbandonato le ultime case del Centro, prosegua nel verde fino all'antica Fontana "La Terra" e attraverso piazza San Rocco, dopo circa un chilometro si giunge alla Fontana "Marcone"; continuando, dopo aver superato un piccolo ponte, si giunge in prossimità della Abbazia della Ferrara (di proprietà privata).

Dopo questa, continuando a salire attraverso un sentiero immerso nel verde, si notano i resti di un antico acquedotto; continuando, si torna indietro sino a raggiungere Piazza Mercato e il Convento di Sant'Agostino.

Dal Convento, dopo una discesa, si prende una strada sterrata che si riduce fino a diventare un piccolo sentiero, e si ritrova l'antico ponte delle Frattelle (in località Corigliano), su tre arcate di epoca romana, che attraversa il rio del Maltempo.

A questo punto, si incrocia la SS provinciale; dopo averla attraversata, si raggiunge il corso del fiume Volturno.

Nei pressi è il Lago di Vairano, dal quale, oltrepassato un vecchio mulino, si giunge in località Cinquevie. Oltrepassata la strada provinciale percorrendo la pedemontana del Monte Sant'Angelo, superata una cava di pietra calcarea, si raggiunge la Taverna Catena con il celebre monumento dell'incontro tra Garibaldi e Vittorio Emanuele II. Riprendendo una strada sterrata, si arriva ai ruderi di una villa romana in località detta Palazzone di Marzanello.

Da questo punto, oltrepassata la via Panoramica, si giunge alla Fontana degli Acquarelli (detta anche del Vallo), e alla frazione di Marzanello con la chiesa di S. Maria del Monte."



### **3. EFFICIENZA ECONOMICA ED ECONOMIE DI SISTEMA, LE AREE PRODUTTIVE**

#### **Il Commercio**

Negli ultimi decenni, la modalità spontanea di evoluzione del settore del commercio, non essendo assolutamente organizzata, non ha potuto produrre a pieno effetti positivi e valutabili nei riguardi della crescita e della qualità dei servizi propri del settore commerciale.

Occorre pertanto oltre alla registrazione della crisi complessiva del settore tradizionale che si provveda, attraverso la redazione di un apposito SIAD (Strumento di Intervento delle Attività Distributive), nel quale rilocalizzare le specifiche attività esistenti e quelle ammissibili nel territorio, salvaguardando e garantendo la continuità commerciale, garantendo la sopravvivenza dei servizi di vicinato da intendere come funzione di centri di aggregazione e di socializzazione .

Il settore commerciale non deve essere ancora considerato come l'insieme delle specifiche attività articolate rispetto alle singole tipologie della merce, ma anche in base agli effetti derivanti dalla movimentazione (riferendosi alle frequenze temporali per il carico e lo scarico, ai bacini di utenza, alle aree di sosta, etc.), e al grado di integrazione che il settore deve garantire nel contesto urbano, con riguardo anche al piano di zonizzazione acustica.

La proposta di PUC interviene a questo proposito prevedendo nelle realtà urbane in cui si articola il territorio Vairanese, adeguati nuovi collegamenti stradali, lungo i quali sono realizzabili aree di sosta attrezzate, cercando così di favorire quell'opportuno collegamento che deve verificarsi tra la pianificazione commerciale e quella propria urbanistica.

#### **La promozione delle attività produttive**

Negli ultimi decenni (1980/ 2010) si è registrata una forte differenziazione territoriale dello sviluppo, e per come lo si intende oggi, deve essere organizzato opportunamente attraverso azioni che producano effetti strutturali (smaltimento dei rifiuti, migliore fluidità della mobilità, riduzione dei carichi inquinanti, la manutenzione ed il miglioramento complessivo delle caratteristiche ambientali).

Andranno identificati e valutati sia i fattori qualitativi che quantitativi della produzione, in modo che le scelte politiche possano convergere in un sistema efficiente ed efficace.

L'artigianato, ad esempio, deve diventare, per il suo stretto legame che mantiene con la popolazione residente, una delle basi principali per realizzare quel processo di integrazione settoriale che può contribuire ad una positiva crescita e realizzazione di forme di sviluppo, partendo da un opportuno

riequilibrio del territorio in generale.

La proposta di Puc ha inteso prevedere nuove aree, sulla base delle tante indicazioni seguite alla pubblicazione del preliminare, e proporre norme che possono consentire l'avvio di proposte progettuali di carattere individuale e collettivo.

Le prime (quelle individuali) possono essere relative all'assistenza in materia di gestione finanziaria, giuridica e tecnica, rispetto alle quali le norme di attuazione prevedranno esemplificazioni chiare e conseguibili, sia per coloro che intendessero avviare nuove attività imprenditoriali che per quelle esistenti in fase di sviluppo o di momentanee difficoltà.

### **Il ruolo di Vairano nella pianificazione Provinciale e Regionale, assetto produttivo e demografico**

Già da alcuni anni ormai, il comune di Vairano Patenora si presenta come la più interessante realtà insediativa del medio - alto casertano, in quanto caratterizzata da una discreta vivacità economica che si manifesta, nelle attività artigianali di servizio (prevalentemente, quelle collegate ai trasporti), e soprattutto nel commercio, sia all'ingrosso che al dettaglio.

Com'è dato riscontrare dagli ultimi dati del censimento generale dell'industria e dei servizi, il numero delle unità locali dei relativi addetti è in crescita e comparati alla ampiezza demografica del Comune, (circa 7.000 abitanti), fanno registrare indici percentuali abbastanza alti nella classifica provinciale relativa al rapporto tra n. attività produttive e n. abitanti del Comune.

Si è comunque ancora in presenza di uno sviluppo economico ridotto rispetto alle potenzialità effettive; e ciò è dovuto alla carenza di programmazione, ad una ancora insufficiente iniziativa pubblica di promozione ed orientamento, nonché alla obsolescenza dello strumento urbanistico generale che non è più in grado di rispondere alle sollecitazioni provenienti dal mondo produttivo locale, provinciale e anche regionale, che intanto ha riscontrato nel territorio comunale di Vairano numerosi dei requisiti fondamentali per la localizzazione di nuove imprese e attività economiche.

Nell'ultimo decennio si sono andati realizzando nuovi insediamenti commerciali, direzionali e produttivi di media dimensione nelle aree predisposte per le attività produttive dal P.R.G./83 e nelle fasce latitanti la S.S. Casilina, all'ingresso di Vairano Scalo e, dopo il bivio con la S.S. Venafrana, in alcune aree immediatamente gravitanti sulla stessa.

Si è consolidata così una vocazione che, ha caratterizzato negli ultimi tempi in forma e misura determinante l'insediamento a valle di Vairano Patenora, attestato lungo la Casilina e nell'intorno della stazione ferroviaria, conferendogli una forte autonomia e una speciale configurazione urbanistica di *città lineare*, contrapposta al "centro Storico" arroccato intorno al Castello sulla collina.

Le differenti tendenze tra Vairano Scalo e Vairano Patenora si spiegano in maniera del tutto ovvia, tenuto conto della differente posizione orografica, e del convergere in quel punto della Pianura di Vairano Patenora, di numerose vie di comunicazione in un nodo di importanza strategica per il territorio di quella parte dell'Alto - Casertano.

Vairano Scalo in effetti è il portale che mette in comunicazione ben tre regioni italiane (Campania, Lazio, Molise). (TAV. 3)

Posta in pianura, al bivio con la Venafrana, a brevissima distanza dall'Autostrada A2 alla quale si accede immediatamente dal casello di Caianello, con la sua importante stazione- scalo merci delle F.S.- tratta Roma – Napoli -, Vairano Scalo assolve il ruolo di cerniera delle comunicazioni tra tre Regioni e numerose province in direzione Nord/Sud; con la Caianello – Telese, e con la S.S. 608 per Teano Sessa Aurunca e Baia Domizia, ormai da decenni Vairano regola anche gli scambi in direzione Est/Ovest.

Il ruolo di cerniera intermodale, unitamente alla sua posizione pianeggiante, costituiscono le ragioni di base per le quali essa viene ormai considerata come luogo privilegiato per l'insediamento di quelle attività che dagli scambi ricevono un forte impulso allo sviluppo.

Ruolo confermato dallo stesso P.T.C.P. che alla TAV. B5.4.1 conferma, per la stazione ferroviaria di Vairano – Caianello, la possibilità di scambio internodale (TAV.3).

Il ruolo che la "direttrice Vairanese" avrebbe dovuto giocare nell'ambito di un riequilibrata distribuzione dei pesi insediativi alla scala provinciale e regionale e di una più omogenea e diffusa rete di attività produttive, includente zone dell'entroterra provinciale e regionale tradizionalmente emarginate dallo sviluppo industriale e commerciale è stato più volte richiamato nei documenti di indirizzo programmatico della pianificazione territoriale – urbanistica e economica provinciale e regionale.

Di fatto però, un vero e proprio piano organico di riassetto globale della localizzazione nel territorio provinciale e regionale delle attività produttive, non è mai stato varato, ed attualmente si sconta questa carenza nella frammentarietà, discontinuità ed episodicità insediativa dell'attività economiche e degli impianti produttivi in tutto il territorio provinciale; il processo avviene infatti in quanto sospinto soltanto dalla logica della convenienza localizzativa, la cui valutazione viene lasciata al mondo imprenditoriale.

Non vi è riscontro ancora di una strategia globale degli enti territoriali in materia di realizzazione di infrastrutture; ne in una azione di coerente orientamento, promozione e coordinamento delle attività private. L'iniziativa imprenditoriale inoltre, lasciata a se stessa, viene a scontrarsi con vari vincoli procedurali che rendono laborioso l'iter di approvazione e di realizzazione delle iniziative, e talora si muove in contrasto con l'affermato principio della necessità di alleggerire le aree a più forte densità insediativa a vantaggio della industrializzazione delle aree più arretrate.

## B5.4.1 Territorio insediato La rete della mobilità esistente

data: settembre 2009

### Legenda

■ Confine provinciale

..... Confine comunale

■ Tessuto urbano

### Rete ferroviaria

— Alta velocità Roma - Napoli

- - - Alta velocità Roma - Napoli in costruzione

— rete ferroviaria principale  
(di interesse nazionale)

— rete ferroviaria secondaria esistente  
(livello regionale)

- - - rete ferroviaria secondaria in costruzione  
(livello regionale)

● Stazione

⊙ Stazione con possibilità di scambio intermodale

### Rete stradale

rete primaria

== autostrade

— nazionale di interesse interregionale

rete secondaria

— regionale, interprovinciale

P casello autostradale

aree di criticità

! criticità della rete primaria

! criticità della rete secondaria

Inquadramento tavolo\_ quadrante Nord



scala: 1:50.000



**Le aree per gli insediamenti produttivi nella proposta di PUC.**

La fascia territoriale che si propone come principale sede elettiva di nuovi insediamenti produttivi, in quanto dotata delle convenienze localizzative care alle imprese, risulta anche libera da particolari vincoli ambientali e di presenze storico – artistiche condizionanti, talché, negli studi propedeutici alla redazione del PUC è stata identificata come “corridoio principale di intervento”, e articolata in subzone urbanistiche disposte a cavallo della S.S.Casilina.

Una zona a Nord del centro abitato di Vairano Scalo, una zona intermedia comprendente aree di completamento residenziale e di ubicazione di servizi integrante l’insediamento di Vairano Scalo consolidatosi negli ultimi trent’anni, e una zona a sud dell’attuale centro abitato, le cui aree appaiono più specificamente possedere una vocazione produttiva, in virtù dell’immediata connessione con il nodo infrastrutturale svincolo della Cainello Telese/casello della Autostrada A2/proseguo verso sud della Casilina verso la Conurbazione Casertana.

La previsione di aree specificamente finalizzate all’ampliamento delle zone da destinarsi a nuovi insediamenti produttivi dunque, viene a costituire non solo un provvedimento urbanistico di razionalizzazione di un processo già in atto (che in assenza di una definitiva regolamentazione urbanistica di dettaglio comprendente anche il potenziamento locale della rete della viabilità configurante chiaramente i lotti, nonché il vincolo di aree da destinarsi ad attrezzature collettive e pubblici servizi, procederebbe all’insegna dello spontaneismo, della improvvisazione, e dell’assenza di una adeguata e controllata configurazione urbanistica), ma viene a dare anche concreta attuazione a ipotesi, obiettivi strategici e indirizzi programmatici già messi a punto in anni di dibattiti, di studi dei caratteri del territorio e di valutazioni di fattibilità ormai largamente conosciuti e condivisi.

Le aree prescelte per la istituzione di nuovi Piani per Insediamenti Produttivi infatti non costituiscono una novità nell’assetto pianificatorio già proposto, bensì la conferma di scelte rispetto alle quali forze imprenditoriali, associazioni di categoria, movimenti sindacali dei lavoratori hanno nel recente passato espresso chiare manifestazioni di interesse, e precise richieste.

I benefici socio-economici derivanti da insediamenti produttivi moderni e evoluti, ubicati in aree idonee e attrezzate, sia in termini di produttività che di ampliamento e diversificazione della struttura occupazionale, sono del tutto ovvi.

Quel che va sottolineato è che nel caso di specie essi si riverberano sulla numerosa costellazione di comuni circostanti Vairano, ubicati nella fascia di territorio che va dalla Piana Vairanese alle falde del Roccamonfina, che da anni gravitano economicamente e per la fruizione di una diversificata e ampia tipologia di servizi, oltre che per motivi occupazionali, proprio nel nostro comune, che nei loro confronti ha ormai assunto un ruolo di centro gravitazionale analogo a quello che Piedimonte Matese ha assunto nei confronti di numerosi comuni della comunità Matesina.

Vairano, nello svilupparsi economicamente e produttivamente anche nel settore dell’industria del commercio e dei servizi, avvia quel processo di bilanciamento dei pesi insediativi e dei bacini gravitazionali produttivi e occupazionali, che nel tempo potranno concorrere al riequilibrio dell’intero assetto urbanistico – insediativo provinciale, del quale si è già detto all’inizio, e che costituisce priorità fondamentale per la pianificazione urbanistico – territoriale di Caserta.

### **La corrispondenza della previsione urbanistica di aree per insediamenti produttivi alle richieste degli operatori**

La configurazione e la dimensione delle zone D – P.I.P., di cui alla presente variante, scaturiscono oltre che dalla considerazione dei caratteri del territorio e degli insediamenti già esistenti, dal tracciato delle vie di comunicazione, dalla posizione dei terreni, anche dalla acquisizione delle istanze fatte pervenire all'Amministrazione Comunale e dalle manifestazioni di interesse in diversi modi espresse dal mondo produttivo locale.

Le istanze relative all'insediamento di attività produttive anche in settori specifici di attività per la produzione di beni non materiali, corrispondono alla massima parte dello spazio da predisporre per i nuovi insediamenti.

La maggior parte delle iniziative saranno imprese che contribuiranno ad un incremento reale della produttività e dell'occupazione in un'area territoriale che ha ancora bisogno di essere sviluppata ed essere favorita nei processi socio economici di trasformazione, attualmente in atto, che vedono il contrarsi della tradizionale occupazione nell'agricoltura e nella grande industria e un moltiplicarsi dell'attività e dell'occupazione nell'industria evoluta di piccola dimensione, nel commercio e nei servizi ad alto contenuto tecnologico. Già il P.R.G. del 1983, aveva riservato aree a destinazione produttiva ubicate a cavallo dello svincolo della Caianello – Telese, all'innesto con la Casilina, con asse di collegamento al vicino casello autostradale della A2, ubicato nel territorio comunale di Caianello. Il PUC in effetti conferma l'indirizzo della suddetta previsione di PRG.

Dopo la diramazione della Casilina, è stato l'asse della Venafrana a segnare la direzione lungo la quale si sono andate localizzando nel tempo altre realtà produttive di media dimensione, che all'attualità costituiscono il prodromo di una struttura insediativi più vasta e bene organizzata. Ciò riguarda le fasce di territorio latitanti la S.S. n° 85 e la linea ferroviaria Vairano – Campobasso, a partire dall'intersezione con il Rio Pietrabanca, fin quasi la località Ponte del Pagliarone. Il PUC ingloba queste realtà e conferma in parte le aree già riservate alle attività produttive dal P.R.G. dell'83.

### **PIANO ASI**

Il Comune di Vairano Patenora, nominalmente, è partecipe del Consorzio ASI, ma il relativo Piano, totalmente limitrofo al territorio è complessivamente non idoneo ad ospitare attività commerciali e/o direzionali. Inoltre, come previsto dal PTCP, il Piano ASI è da "riperimetrare", pertanto non risulta idoneo a svolgere il ruolo di futura programmazione per il territorio.

### **Il settore agricolo (dalla relazione dell'Agronomo)**

Si riportano alcuni riferimenti statistici e di inquadramenti generale.

I dati statistici ufficiali, disponibili, relativi al settore primario, per il Comune di Vairano Patenora (2.000), evidenziano il seguente andamento:

- Decremento del numero delle aziende.
- Decremento della superficie totale agricola.
- Incremento della superficie totale per azienda.
- Riduzione del 4,8% della superficie media aziendale, rapportata alla SAU (Superficie Agricola Utilizzata), con un valore, al termine del periodo di indagine di 6,59 ettari / SAU. Tale valore risulta superiore a quello medio provinciale, pari a 2,63 Ha / SAU.

Tale andamento statistico, dal '90 ad oggi continua a persistere.

La ripartizione della SAU, tra le varie colture ed ordinamenti produttivi, registrava sensibili differenze tra il dato comunale e quello provinciale, con la seguente distribuzione statistica, su una superficie aziendale totale estesa per Ha.2.707,30, utilizzata per il 61,19 e non utilizzata per il 38,81%. con le seguenti distribuzioni:

- superficie investita a seminativi pari a 1.212,49 ettari (73% sulla SAU) a fronte di 69.684 ettari, pari al 40% sul totale provinciale, con 579 aziende (così articolate: cereali 297 – frumento 94; ortive 46 – foraggere 102)
- Aziende con coltivazioni legnose agrarie con un totale di 391 (così articolate: vite 186 – olivo 155; agrumi 3 – fruttiferi 139) superficie a prati permanenti - pascoli di 19,39 Ha (1,17 % sulla S.A.U. totale comunale), a fronte di 20.539 ettari, pari al 11,8 % sul totale provinciale;
- superficie a boschi di 746 Ha (pari a circa il 23 % sulla S.A.U. totale comunale), a fronte di 33.174 ettari, pari al 19 % sul totale provinciale.
- colture arboree permanenti di 63 Ha (pari a circa 1,95 % sulla S.A.U. totale comunale), a fronte di 37.233 ettari, pari al 21,39 % sul totale provinciale.
- superficie destinata a pioppeti, di ettari 3 (pari, allo 0,09 % sul totale comunale), a fronte di 478 ettari, pari allo 0,27 % sul totale provinciale.

Tale assetto non è mutato significativamente dal '90 ad oggi; infatti questo si contraddistingue tuttora, infatti la situazione dell'agricoltura del Comune è caratterizzata da un predominante ordinamento a seminativi (cerealicoli e foraggere avvicendate con circa il 73%), e da altri ordinamenti come colture arboree di interesse agrario – drupacee e pomacee, e in minore misura ad oliveti e vigneti ed in minima parte agrumi.

Tale situazione differisce molto da quella provinciale, che riveste grande rilevanza sia in termini

economico-produttivi che di superficie investita.

Nell'ambito dei seminativi permanenti, il 73,5% della superficie (e delle aziende ad esse correlate) era destinata a colture foraggere avvicendate, mentre la restante parte era destinata a colture cerealicole (in particolare frumento e mais) ed in minor misura a colture ortive. Tale è anche la distribuzione odierna.

Al termine del periodo di riferimento (1990), nell'ambito delle colture arboree (del tutto esigue in termini di superfici investite), si riscontrava una superficie prevalentemente investita a frutteti con drupacee (55 Ha pari all'87,3 % del totale); in minima parte anche a vite (8 ettari, , pari al 12,7 %).

Dall'esame su un totale di 139 aziende, quelle con allevamenti bovini sono 27 con 535 capi – quelle con allevamenti bufalini sono 3 con 137 capi – quelle con allevamenti suini sono 39 con 65 capi. Le altre tipologie di allevamento erano limitate a poche aziende con un ridotto numero di capi.

Il livello di meccanizzazione era mediamente elevato con la quasi totalità delle aziende (oltre il 90%), dotate di almeno un mezzo meccanico.

L'impiego relativo alle persone in questo settore conta su 1.976 unità distinte in 778 conduttori - 1.029 familiari e parenti del conduttore e 169 da altra mano d'opera.

Analogo discorso per quanto concerne l'aspetto irriguo che coinvolge la totalità delle aziende agricole con terra, per una superficie di Ha 1.528, che costituisce la quasi totalità (96 %) della SAU (Superficie Agricola Utilizzata) complessiva del Comune. L'approvvigionamento era in genere di tipo "dipendente". Solo il 29,6% delle aziende era dotato di pozzi aziendali in grado di assicurare autoapprovvigionamento e autonomia aziendale. Il sistema di irrigazione prevalente era quello per aspersione, adottato da circa il 90% delle aziende; molto limitati risultavano gli altri sistemi irrigui, con valori percentuali di 9,6 e 0,6%, rispettivamente per quelli a scorrimento e a sommersione.

Dal punto di vista organizzativo, per la quasi totalità (97%), le aziende erano a conduzione diretta. La manodopera era fornita dal conduttore e dai suoi familiari, in maniera esclusiva nel 85,4 % delle aziende; tale valore risulta di gran lunga superiore a quello medio provinciale, pari al 76,10 %.

Lo stesso aspetto, espresso in rapporto alla superficie in ettari, mostrava che la forma di conduzione diretta era quella prevalente (93,9 % sul totale della superficie). Tuttavia la percentuale di superficie gestita esclusivamente con manodopera familiare si attestava su valori del 55%, mentre quella gestita anche con altri tipi di manodopera (accanto a quella familiare), copriva il 38,8%; quella gestita con salariati e/o compartecipanti era pari al 6,1 %.

Un ultimo dato significativo, sulla realtà agricola comunale, è quello relativo ai conduttori di azienda, che prestano l'attività lavorativa in modo esclusivo nella propria azienda.

La percentuale di conduttori che ricade in questa situazione di esclusivo impiego nell'attività agricola aziendale, raggiungeva nel 1990 livelli del 86,7%. Ciò comprova il soddisfacente livello di redditività

della loro attività. Il dato ovviamente non è esclusivo e specifico del contesto comunale, ma è in linea con tutto il comparto provinciale.

Dal punto di vista qualitativo, inteso come assetto sociale, i dati statistici trovano pieno riscontro nella situazione attuale.

E' interessante notare che il comparto produttivo del settore primario, è caratterizzato da un'agricoltura che non riesce a garantire un adeguato livello reddituale e, pertanto, genera esodo parziale o totale verso gli altri settori produttivi nonché verso il terziario. Infatti, negli altri comparti l'attività agricola va configurandosi sempre più come part-time, in cui l'attività principale viene svolta in settori extra-agricoli.

Nelle aziende di piccole dimensioni, l'attività agricola, un tempo primaria, tende sempre più ad assumere un ruolo secondario nell'economia locale. In generale è svolta come integrazione di reddito, mediante impiego di manodopera sia di familiari disoccupati, che dello stesso conduttore nel tempo disponibile dal lavoro principale, extra agricolo.

Il fenomeno è generato dall'elevato indice di frammentazione e polverizzazione della proprietà fondiaria, caratterizzata da una dimensione media aziendale ridotta. Le aziende, non possono essere certo considerate "vitali" dal momento che non sono in grado di garantire un adeguato livello reddituale, tale da consentire un tenore di vita "dignitos". Un segno tangibile, in tal senso, è dato dalla presenza di terreni "momentaneamente incolti", sintomo di una più preoccupante tendenza all'abbandono colturale, che nel medio e lungo periodo potrebbe o determinare un cambio di destinazione dei suoli (verso attività extra-agricole) o la cessione e, quindi, la ricomposizione fondiaria, con accorpamento nelle realtà agricole produttive di maggiore entità. Il primo fattore è negativo dal punto di vista agronomico ed ambientale, il secondo è senz'altro auspicabile.

#### **Situazione in atto, problematiche e prospettive di sviluppo:**

L'agricoltura, nonostante il processo di urbanizzazione, interessa una significativa porzione del territorio, pari a circa 4.132 ettari, corrispondenti al 94,60,% della superficie territoriale comunale totale.

Le colture agrarie presenti sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- coltivi con colture erbacee;
- pioppeti;
- colture arboree di interesse agrario (frutteti – vigneti).

L'ordinamento produttivo prevalente è quello cerealicolo – frutteti e foraggero. Le colture erbacee coltivate in seminativi e prati – pascoli, sono destinate all'alimentazione del bestiame da latte.

Gli altri ordinamenti riscontrati (frutticolo principalmente e viticolo), allo stato attuale, rivestono un ruolo principale nel contesto agronomico ed economico generale.

Se dal punto di vista produttivo ed economico non si ravvedono necessità di sostanziali cambiamenti e / o trasformazioni, il comparto necessita certamente di razionali interventi finalizzati al miglioramento e potenziamento tecnico, tecnologico strutturale ed infrastrutturale, nonché all'adeguamento alle vigenti normative di settore.

Infine, gli ammodernamenti tecnici e tecnologici dovranno riguardare anche e soprattutto gli ambiti aziendali dal punto di vista gestionale ed organizzativo, mediante:

1. automazione delle diverse operazioni colturali e fasi produttive;
2. l'informatizzazione delle aziende nella gestione delle fasi di produzione, trasformazione e commercializzazione, anche alla luce delle normative in materia di rintracciabilità;
3. l'introduzione e l'adeguamento ai sistemi di certificazione e di qualità (sistemi ISO, EMAS, etc).

Infine, sono auspicabili politiche comunali e sovracomunali che portino ad un maggiore livello di cooperazione tra i vari operatori della filiera agricola .

Le norme di attuazione proposte per l'area classificata E (Agricola) hanno previsto oltre alla realizzazione del Parco urbano fluviale nel quale sono incluse specifiche politiche di valorizzazione agraria anche procedure finalizzate alla possibile destinazione di parte di esse all'agriturismo e per attività sportive-ricreative.

### **Il turismo sociale esistente**

Oggi si ritiene opportuno, come si è già accennato, procedere superando culturalmente la fase storica nella quale si riteneva che la valorizzazione Ambientale venisse intesa come azione di tutela vincolistica del territorio, del paesaggio e delle risorse naturali, assumendo e svolgendo pertanto, un pesante vincolo all'esercizio delle altre attività antropiche ed economiche.

La valorizzazione del patrimonio ambientale deve oggi rappresentare un autonomo fattore capace di produrre sviluppo economico e sociale per l'intera comunità castellana.

I relativi ambiti naturalistici e paesaggistici presenti nel territorio devono certamente essere tutelati, ma anche valorizzati attraverso adeguate e appropriate azioni di ampio respiro, che risultino capaci di coinvolgere tutte le aree circostanti sul piano urbanistico, sul piano della viabilità e su quello delle possibili attività economiche integrative a quelle proprie del processo economico che si vuole realizzare.

Si deve innanzitutto abbandonare la logica degli interventi di emergenza e di recupero ex post dei danni ambientali, definendo misure ed azioni preventive strutturali per la difesa delle risorse ambientali.

Questo non significa rinnegare le misure di emergenza in tema di depurazione, inquinamento e trattamento dei rifiuti che vanno certamente incentivate .

Il territorio del Comune di Vairano Patenora presenta le adeguate caratteristiche ambientali che possono garantire, con la sua ottima accessibilità stradale e ferroviaria dalle aree circostanti della Provincia, un'alta vocazione turistica.

#### 4. L'EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nell'analisi di tale evoluzione si ritiene doveroso fare un sintetico quanto generale riferimento all'insieme dei comuni confinanti, che presentano dinamiche strutturali ed elementi di omogeneità con il Comune di Vairano Patenora.

Il principale aspetto per avere una visione complessiva del fenomeno demografico che ha caratterizzato l'area geografica oggetto della proposta di PUC è quello relativo all'andamento di lungo periodo (1971 – 2011), che ha evidenziato nel Comune di Vairano Patenora un notevole aumento dei residenti, pari a 1716, circa il 35%, corrispondente ad un tasso medio annuo del 1,15%.

##### L'evoluzione recente della popolazione (1992 - 2014)

Si riportano in tabella i dati relativi ai Censimenti per gli anni dal 1992 al 2014:

	Anno	Popolazione residente (abitanti)	Famiglie
	1971	4942	
	1981	5829	
	1992	5.925	
	1993	6.101	
	1994	6.016	
	1995	6.094	
	1996	6.101	
	1997	6.167	
	1998	6.249	
	1999	6.247	
	2000	6.263	
ISTAT	2001	6.267	2.285
	2002	6.314	
	2003	6.348	
	2004	6.330	
	2005	6.358	
	2006	6.343	
	2007	6.469	
	2008	6.513	
	2009	6.505	
	2010	-	
ISTAT	2011	6.658	2.754
	2014	6.649	2.723

Dall'anno 1981 al 2014 si rileva un aumento demografico pari al 14% della popolazione di partenza (5.829 abitanti).

Dato significativo è l'aumento consistente delle famiglie che passano dalle 2.285 del 2001 alle 2.723 del 2011; tale incremento (19%) non trova adeguata risposta nella disponibilità di alloggi assegnata dal PTCP;

pertanto si rende necessario utilizzare l'incremento aggiuntivo del 15% di alloggi previsto sempre dal PTCP, per un totale di n. 356,50; al fine di poter soddisfare, almeno in parte, l'esigenze abitative della cittadinanza.

Per quanto attiene la valutazione del patrimonio edilizio esistente, utile al dimensionamento del Piano, esso è quantizzabile in circa 2.600 alloggi utili, compreso i recuperabili; ovvero al totale degli alloggi ISTAT 2011 (2508), vengono sommati gli alloggi realizzati dal 2011 al 2014, circa 90.

Lo stato di conservazione è così riassumibile:

#### **VAIRANO PATENORA**

**- Zona A / mediocre**

(anno di costruzione XVIII - IXX sec)

**- Zona B / da mediocre a buono**

(anno di costruzione XX sec)

**- Zona C / buono**

(costruzioni del PRG vigente)

#### **VAIRANO SCALO**

**- Zona B / da sufficiente a buono**

(anno di costruzione XX sec)

**- Zona C / buono**

(costruzioni del PRG vigente)

#### **MARZANELLO**

**- Zona A / mediocre a cattivo**

(anno di costruzione XVIII - IXX sec)

**- Zona B / sufficiente**

(anno di costruzione XX sec)

Discorso a parte per i nuclei storici dei borghi di Vairano Patenora e Marzanello, in stato di abbandono ed allo stato di ruderi soprattutto per Marzanello.

Inoltre vi è tutto il patrimonio edilizio destinato ad attività produttive, di recente edificazione, in buono stato di conservazione.

## 5. COERENZA CON I PERTINENTI CONTENUTI DEL P.T.C.P.

Il PTCP Casertano è essenzialmente piano di tutela ambientale, ecologico naturalistica e paesistica, nonché di distribuzione insediativa che intende concorrere con un coerente disegno di rete ecologica provinciale alla formazione della più ampia rete ecologica regionale campana prefigurata dal Piano Territoriale Regionale.

Esso riprende dal piano regionale e precisa alla scala provinciale non solo le “invarianti” strutturali ed infrastrutturali della pianificazione sovraordinata, ma anche il quadro dei vincoli (idrogeologici, naturalistici, ambientali, archeologici, storico culturali) e la identificazione ed ubicazione degli elementi vincolanti; individua altresì, con una propria metodologia d’indagine, le aree critiche, cioè affette da problematiche di vario genere (aree inquinate, aree di cave incompatibili con i caratteri del territorio, discontinuità territoriali create da infrastrutture ed impianti, aree di insediamenti dismessi ubicati sia nel territorio rurale che nel perimetro dei centri urbani) che vengono complessivamente denominate “aree negate”.

Gran parte del contenuto del P.T.C.P. pertanto riguarda la classificazione del “territorio rurale e aperto” nelle sue varie sottoclassi (*a più elevata naturalità, a preminente valore paesaggistico, a preminente valore agronomico- produttivo, di tutela ecologica e difesa del suolo, complementare alla città*) a cui vengono fatti corrispondere criteri e modalità graduati, ma tutti molto limitanti, degli interventi di trasformazione e di uso. Anche quando non del tutto immodificabile per vincoli idrogeologici, ecologico naturalistici ed ambientali, in via del tutto generale, il P.T.C.P. prevede di riservare lo “spazio rurale e aperto” ancora disponibile nel territorio provinciale casertano quasi esclusivamente all’uso agricolo e limitatamente alle pratiche agrituristiche, nella prospettiva dell’avviarsi di un modello di sviluppo economico fondato sulla rivalutazione sostanziale del contributo del ramo economico primario.

In termini di pianificazione territoriale urbanistica il P.T.C.P. tende a promuovere la netta distinzione tra “territorio urbano” e “territorio rurale”, per evitare il disseminarsi in quest’ultimo di una edificazione a destinazione incongrua all’agricoltura che ne distrugge l’integrità compromettendone il valore ambientale e/ o agronomico produttivo.

A tal fine le nuove costruzioni a destinazione abitativa e quelle a destinazione produttiva, saranno da localizzarsi in continuità con i tessuti urbanistici esistenti periferici, al fine di favorire una crescita organica e non dispersiva dell’aggregato urbano complessivo.

Le aree da impiegare pertanto saranno quelle prive di caratteri e valori storico ambientali e sostanziale assenza di elevato valore agronomico produttivo, costituenti il territorio rurale complementare alla urbanizzazione, ovvero già interessate in passato da elementi urbanizzativi.

Per quanto attiene alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico - ambientale riconosciuto a livello comunitario e precisamente individuato nelle planimetrie del P.T.R. e del P.T.C.P., si sottolinea la consapevole partecipazione della pianificazione comunale avviata con il presente P.U.C. alla formazione della rete ecologica provinciale e alla tutela del Sito di Importanza Comunitaria “Fiume Volturno”, con la osservanza del suo perimetro e la previsione della istituzione nella medesima zona di

un Parco Fluviale.

Programmaticamente le funzioni incompatibili con le caratteristiche della zona S.I.C. vanno eliminate.

Il riferimento al quadro degli obiettivi strategici del P.T.C.P. è ancora più stringente in quanto, trattandosi dello strumento di pianificazione immediatamente sovraordinato, la conformità del P.U.C. è essenziale e va dimostrata; ai sensi dell'art. 3 comma 4 delle Norme del P.T.C.P. e nell'ambito di quanto previsto dal comma 05, art. 09 del Regolamento n° 05/2011.

### **Principali scelte di pianificazione del PTCP**

La principale scelta di pianificazione prevista dal PTCP (Tav. B.5.5.1) per il territorio di Vairano è quella relativa all' "accessibilità territoriale" (Tav. 4).

Con tale previsione viene riconosciuto a Vairano Scalo il ruolo di "cerniera delle zone di frangia del basso – Lazio, della Campania settentrionale, degli Abruzzi e del Molisano";

la "piana Vairanese alla confluenza di quattro naturali direttrici di comunicazione riveste per la sua portanza strategica alla scala territoriale".

A riscontro di tali previsioni il PUC promuove, con le previsioni di opportuna viabilità di piano, il ruolo di Vairano Scalo quale "nodo di importanza primaria", con la conseguente previsione, razionalizzazione ed integrazione delle attrezzature di servizio connesse ai trasporti; in particolare va evidenziata la scelta di un'area F2 ("parcheggio/ traffico intermodale/ bus prov./ interregionali") ed un'area F3 di parcheggio a supporto della stazione ferroviaria di Vairano Scalo, oltre ad una importante rete di supporto stradale.

### **Territorio urbano/ rurale e aperto**

La Tav. del PTCP "ASSETTO DEL TERRITORIO" individua le reali unità di paesaggio alla scala locale, del "territorio urbano/ rurale e aperto" (*sulla base di accurate indagini in loco, raffronto con le indicazioni cartografiche ed in coerenza con le risultanze degli studi agronomici effettuati espressamente per la formazione del presente P.U.C. e riportati dalla Carta dell'Uso Agricolo del Suolo.*)

Il PTCP propone una rappresentazione cartografica che non è adeguata al reale stato di fatto dei luoghi nel territorio comunale.

Viceversa in sede di redazione del Piano Comunale si è potuta avere la conoscenza "sul campo" del territorio, nonché riscontrare la più precisa classificazione urbanistica relativa alle varie aree.

Da ciò derivano alcune diversità nella perimetrazione del "territorio rurale e aperto", tra il P.T.C.P. ed il P.U.C. di Vairano Patenora.

Ciò detto, va però rimarcata la coerenza del P.U.C. ai principi stabiliti dal P.T.C.P. in merito al trattamento da riservare ai due principali "tipi di aree", "critiche ≡ aree negate" e quelle del "territorio rurale e aperto".

**Legenda**

-  Confine provinciale
-  Confine comunale
-  Tessuto urbano prevalentemente residenziale
-  Tessuto urbano prevalentemente non residenziale
-  Area di sviluppo industriale
-  Interporto Sud Europa
-  Aeroporto
  - 1. Aeroporto internazionale di Grazzanise
  - 2. Aeroporto di Capua
-  Porto turistico di Pinetamare

**RETI FERROVIARIE**

**Metropolitana regionale**

-  in esercizio
-  in realizzazione
-  in progetto

**Integrazione alla metropolitana regionale  
(programmazione provinciale)**

-  da recuperare
-  in progetto

**Altre reti  
(Alta velocità e linee nazionali)**

-  esistente
-  in realizzazione
-  in progetto

**Nodi di scambio intermodale**

-  di livello regionale
-  di livello provinciale

**Stazioni**

-  esistente
-  di progetto

**RETE STRADALE**

**Invarianti regionali**

-  da riqualificare/potenziare
-  di nuova previsione
-  di nuova presione (direttrice di collegamento)
  - 1. collegamento ferroviario/stradale Capua-aeroporto Grazzanise-Villa Literno
  - 2. variante alla Ss 7 quater Domitiana
-  svincolo Maddaloni A30

**Programmazione provinciale di potenziamento e riqualificazione**

-  da riqualificare/potenziare
-  risoluzione criticità d'area
  - 1. sistema circolare conurbazione casertana
  - 2. raccordo anulare conurbazione aversana
  - 3. bypass centro urbano Mondragone
  - 4. bypass centro urbano Sessa Aurunca
  - 5. bypass centro urbano Calusco
  - 6. bypass centro urbano Vairano Patenora
  - 7. bypass centro urbano Piedimonte Matese
  - 8. bypass centro urbano Capua

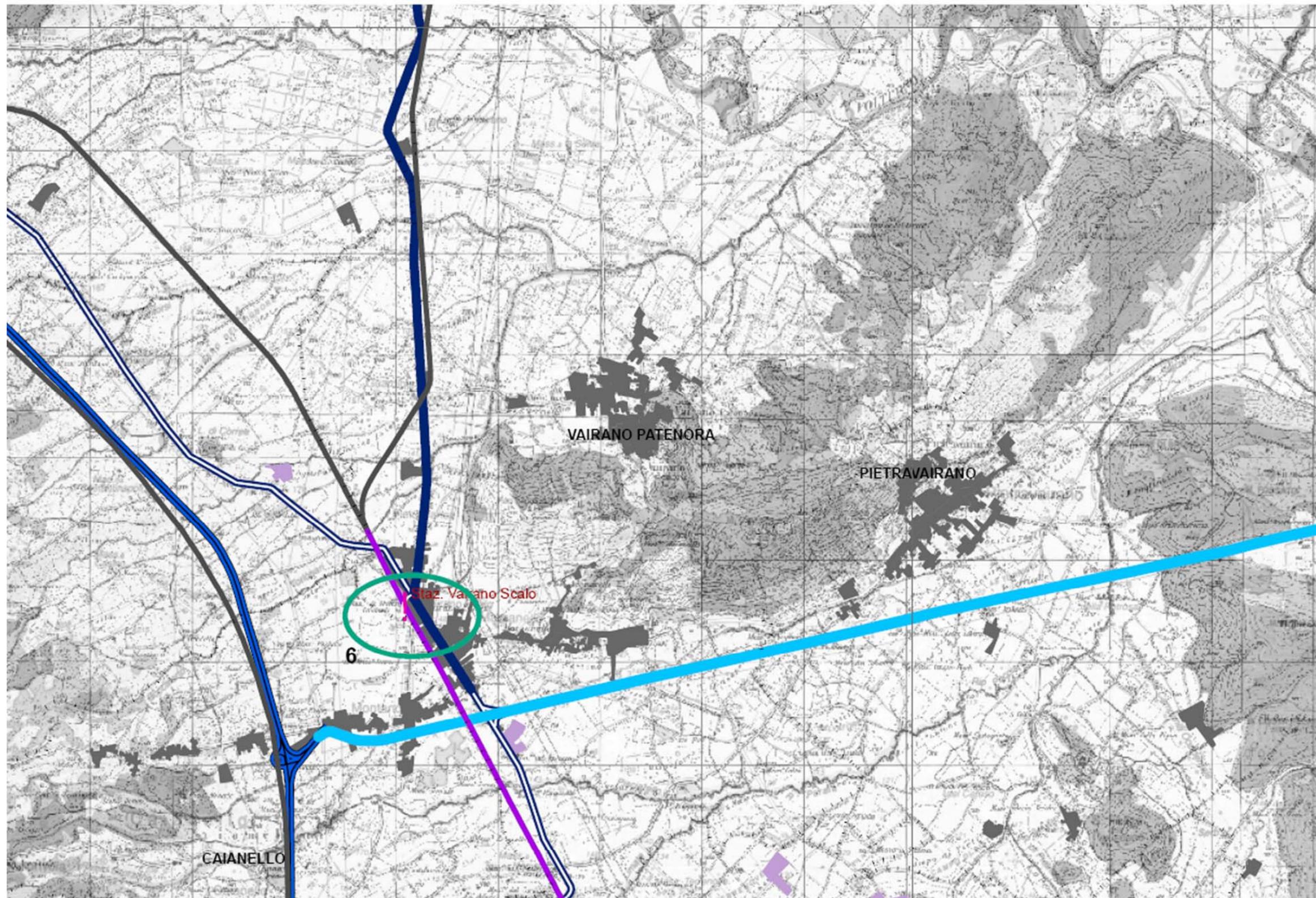
**B5.5.1 Territorio insediato  
L'accessibilità territoriale**

data: settembre 2009



**Viabilità esistente**

-  autostrada
-  viabilità primaria
-  viabilità secondaria



## **6. BENI DI IMPORTANZA STORICO - CULTURALE**

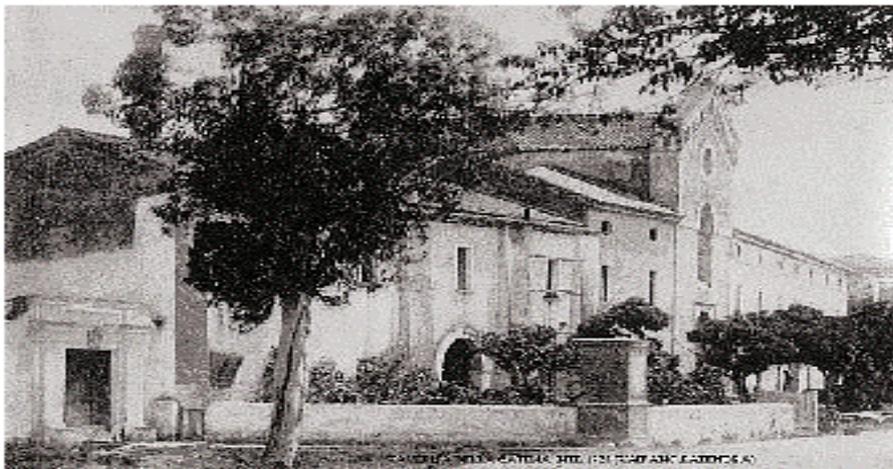
Si è ritenuto di riportare sinteticamente quanto è stato oggetto delle Relazioni e Documentazioni redatte da studiosi che si sono dedicati alle preesistenze significative e alla storia di Vairano Patenora, oltre a quanto rilevabile dal sito ufficiale dello stesso Comune.

Va certamente ricordato l'incontro tra Giuseppe Garibaldi e Vittorio Emanuele II del 26 ottobre 1860, che dette inizio all'Unità d'Italia, passato erroneamente alla storia come "l'incontro di Teano" che, come è ritenuto da molti, avvenne invece nella frazione conosciuta oggi come Vairano Scalo, in località Taverna Catena, dove è collocata una stele a memoria di tale incontro.

Dai documenti consultati, si rileva che le preesistenti costruzioni e le aree d'interesse storico, che nel redigendo PUC si ritengono da salvaguardare e valorizzare, sono le seguenti

- **Taverna catena;**
- **Il Castello e il Borgo;**
- **L'Abbazia della Ferrara;**
- **Il Borgo antico di Marzanello;**
- **L'antica fontana degli Acquarelli;**
- **Il palazzone di Marzanello;**
- **Il sito archeologico di Monte Sant'Angelo;**
- **Le chiese di Vairano e Marzanello.**
- **Il Convento di S. Agostino.**

### Taverna catena



Taverna Catena 1910



© Guglielmo D'Arezzo Photographs

La Taverna della Catena è il monumento storico nella frazione di Vairano Scalo, presso il quale il 26 Ottobre del 1860 è avvenuto lo storico incontro tra Giuseppe Garibaldi e Vittorio Emanuele II, passato alla storia con il nome di “incontro di Teano”. Il manufatto negli anni ha subito varie trasformazioni e abusi edilizi che hanno privato l'edificio di riferimenti storici-architettonici di pregio. Comunque simbolicamente, resta un sito di cui conservarne e tutelarne la testimonianza.

Attualmente il fabbricato di proprietà privata, è oggetto di controversia giuridica con l'Amministrazione Comunale circa l'acquisizione del bene.

Il P.U.C. ne prevede la destinazione a standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 art.3 lett.b.

Gli interventi d'uso possono essere sia di iniziativa pubblica che privata; ovvero il privato possessore, o chi per esso, può attuare gli interventi previsti dal citato art. del DM 1444/68.

Sono possibili anche usi parziali dell'immobile ai fini produttivi (commerciali, direzionali e turistici), nell'ambito di una proposta di valorizzazione culturale dell'intero sito; la parzializzazione dell'uso produttivo è predeterminata dall'Amministrazione Comunale.

## Il Castello e il Borgo



Con riferimento alla pubblicazione a cura di Adolfo Panarello “*Castrum Vayrani. Storia di un borgo fortificato della Terra di Lavoro*“, si riporta sinteticamente quanto segue:

L'origine del borgo risale all'epoca longobarda (Gastaldato longobardo di Teano fin dall'VIII secolo).

In data 20 maggio 1191, l'Imperatore Enrico VI di Svevia concesse il Castello a Roffredo dell'Isola, abate di Montecassino.

Dopo il terremoto dell'anno 847 le mura della originaria roccaforte subirono notevoli danni.

Furono riparati tanto e nel 1222 il “*Castrum Vayrani*” risultava inserito nel Demanio della corona sveva.

Nel mese di febbraio del 1223 il Castello fu visitato dall'Imperatore Federico II, impegnato nella Crociata, il 24 maggio del 1272 dal Re Carlo D'Angiò e anche dal Papa Gregorio X (1271-1276).

Nell'anno 1461 il Castello fu parzialmente distrutto da Marino Marzano, che era impegnato in un conflitto con il Re Ferrante d'Aragona.

Negli anni tra il 1491 e il 1503, venne ristrutturato dal Barone Antonio Mormile di Frignano, rimanendo in possesso della sua famiglia fino alla abolizione (nel 1806) del feudalesimo.

L'ultimo Barone di Vairano è stato Michele Mormile, morto il 3 maggio del 1820.

Oggi rappresenta il punto di forza per il rilancio e la valorizzazione turistica del territorio.

### Abbazia della Ferrara



Con riferimento alle pubblicazioni a cura dello Staff Comunale, si riporta sinteticamente quanto segue:  
I lavori di costruzione ebbero inizio nell'anno 1171, a cura del monaco cistercense Giovanni de Ferraris, originario di Fossanova, su un'area che gli era stata donata dal Conte Riccardo del Sangro.  
La costruzione, terminata nel novembre dell'anno 1179, fu elevata nel 1184 al rango di Badia.  
Il massimo splendore lo ebbe nei primi trent'anni del XII secolo, sotto la gestione dell'Abate Taddeo.

Nell'Abbazia furono accolti, oltre ai Cavalieri Teutonici e l'Imperatore Federico II, anche numerosi importanti religiosi, fra i quali frate Pietro da Morone, che diventò poi Papa Celestino V (di cui esiste, nell'abbazia, l'unico affresco che lo raffigura, ed è oggi in serio pericolo dato lo stato di abbandono del sito ).

Nei secoli successivi, per l'istituzione religiosa iniziò un periodo di decadenza morale ed economica, durante il quale vi furono anche arresti di alcuni frati da parte di soldati del Re Carlo d'Angiò. Questo periodo terminò con la perdita totale di tutti i possedimenti e con la sua soppressione definitiva nell'anno 1807.

Di notevole interesse è la Cappella di Santa Maria della Ferrara, con tipica disposizione planimetrica degli impianti cistercensi caratterizzata da un'ampia corte limitata dalle stalle e dalle celle, con la chiesa principale a tre navate e il presbiterio culminante nel catino absidale con una cappella accessoria. Essa rappresenta un'altra emergenza del territorio, da comprendere in un generale progetto di valorizzazione.

### **Il Borgo Antico di Marzanello**



L'antico borgo di Marzanello, risalente al 1500, è ubicato a sud-est del castello di Vairano e fungeva da avamposto contro eventuali aggressioni.

Nel medioevo il borgo era composto da poche case e dalla chiesa di San Nicola.

Verso il XVIII secolo gli abitanti del borgo cominciarono a trasferirsi più a valle fondando l'attuale Marzanello, frazione di Vairano Patenora.

Attualmente il borgo si presenta in uno stato di rudere ed è in corso un intervento di restauro sulla chiesa di San Nicola.

È auspicabile un completo recupero ai fini turistici.

### Il Palazzone di Marzanello (La villa romana del Palazzone)



Tra le ville rustiche ubicate in epoca romana nella piana della Patenara, l'unica che sopravvive ancora oggi, parzialmente visibile tra rovi, è quella di Marzanello, conosciuta come Palazzone, perché la struttura originaria a partire dall'epoca medievale venne adattata a palazzo fortificato.

L'edificio, databile in un periodo che va dalla seconda metà del I sec. a. C. e la prima metà del I sec. a.C., presentava un ampio criptoportico, con volte a sesto acuto.

La villa era servita da un acquedotto proveniente dalla soprastante Valle della Corvara, adagiata tra il Montauro e la collina di Marzanello vecchio.

È un bene da sottoporre all'attenzione delle competenze della Soprintendenza Archeologica al fine di un condiviso progetto di recupero.

### **Il sito archeologico di Monte Sant'Angelo**



IL territorio del comune di Vairano ospitava vari insediamenti proto urbano, costituiti da mura megalitiche, che circondavano le colline di Montauro, Vrecciale, Monteforte, Marzanello Vecchio e monte Catreola.

Doveva trattarsi di insediamenti sanniti, con un ruolo nelle guerre che contrapposero i sanniti ai romani nel corso delle guerre sannitiche.

Sulla cima di Monte S. Angelo sono ancora presenti tratti di mura megalitica. La parte sommitale della montagna, (m. 465 s.l.m.), ospitava l'arce, con tratti di mura che conservano, ancora oggi, un'altezza di circa 3 m.

### **Le antiche fontane**



Caratteristica fontana realizzata alla fine dell'800 detta anche Fontana del Vallo, pregevole testimonianza della cultura contadina dell'epoca, ancora parzialmente in uso.

### Il Convento di Sant'Agostino



Il convento di S. Agostino è poco distante dal centro storico e dall'antica collegiata di S. Bartolomeo.

Si suppone che il monastero, tra il 1305 e il 1328 sia stato fondato o almeno restaurato da Bartolomeo de Capua. Il portale, trilobato a sesto acuto e in stile gotico, sulla cui sommità è ancora visibile lo stemma della famiglia De Capua, è ancora oggi possibile osservarlo lungo il muro di cinta, dove venne collocata nel 1858 per incorniciare un'edicola di Maria SS. Delle Grazie.

Nel cortile esterno del convento sopravvisse ancora un portale catalano, decorato con motivi floreali.

Attualmente in fase di ristrutturazione per riadibirlo a scuola.

È auspicabile, prevalentemente, un uso ai soli fini culturali.

**7. CONDIZIONI DI UTILIZZAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO**

Sono di seguito indicate, in termini quantitativi e percentuali, le condizioni di utilizzazione attuale del territorio, considerando come dato di partenza l'intera Superficie comunale (ST) che risulta pari a 43.690.000 mq:

<b>Stato attuale – aree urbanizzate</b>		mq	% di ST
a	Urbano Consolidato (zona A)	50.850	0,12%
b	Urbano di completamento Vairano centro (zona B)	774.900	1,76%
c	Urbano di completamento Vairano scalo (zona B)	637.412	1,46%
d	Urbano di completamento Aree lungo la SS.85	115.440	0,26%
e	Urbano di completamento Marzanello (zona B)	375.200	0,86%
f	Lottizzazioni in corso (dal precedente P.R.G. Del 1985)	107.300	0,25%
g	Aree PIP esistenti (dal precedente P.R.G. Del 1985)	228.350	0,52%
h	Aree standard esistenti	82.000	0,30%
i	Aree cimiteriali esistenti	21.820	0,05%
l	Area Borgo e Castello	19.800	0,05%
		<b>2.413.072</b>	<b>5,67%</b>

<b>Stato attuale – aree agricole e tutelate</b>		mq	% di ST
m	Aree sottoposte a tutela	3.109.170	7,12%
n	Area agricola (escluse le aree agricole contenute nelle aree sottoposte a tutela)	38.219.248	87,48%
		<b>41.328.418</b>	<b>94,60%</b>

## 8. I VINCOLI

### **Il Vincolo Idrogeologico**

È esteso sull'area di Monte s. Angelo. Il suo limite segue in un tratto la strada comunale, con andamento quasi parallelo; nel secondo tratto aggira alle spalle il centro abitato, costeggiando l'area del castello e ridiscende seguendo la vicinale che prosegue lato est verso Pietravairano.

### **I Vincoli Paesaggistici**

Riguardano generalmente gli elementi del territorio che concorrono significativamente alla composizione del paesaggio locale ed i tessuti urbani innestati nel suddetto scenario: trattasi di vincoli derivanti da differenti fonti normative, e dai parametri non sempre coincidenti.

Le aree tutelate ope – legis, ex art. 142 D. Lgvo n. 4272004 riguardano.

- Il territorio coperto da boschi, con perimetro pressoché coincidente con il limite del vincolo idrogeologico;
- Le aree ricomprese negli usi civici;
- Le aree percorse dal fuoco;
- I corsi d'acqua e le relative sponde, per una fascia di 150 mt ciascuna, in quanto iscritti negli elenchi dei corsi d'acqua di cui al R.D. n° 1775/1933;

Il Corso del fiume Volturno che, pur interessando solo per un piccolo tratto a nord est il Comune di Vairano, rappresenta una realtà fisica particolarmente rilevante per l'assetto del suo territorio; si richiama che il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. Lgvo 42/2004 è limitato anche in questo caso alle fasce latitanti della profondità di 150 mt., mentre è di 300 mt. per il lago di Vairano.

### **I Vincoli Ecologico – Ambientali**

Il PTCP riporta nella Tav. "Assetto del Territorio, sistema Ecologico Provinciale" le aree centrali del sistema ecologico provinciale alla data del 1960 e alla data del 2004.

Vairano Patenora rientra nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) della Rete Natura 2000, individuati ai sensi della Direttiva Comunitaria 98/143.

Il PTCP individua in un'ampia fascia di golena del Volturno che lambisce ad est il territorio comunale funzionale passanti nella piana a monte del centro abitato.

### **I Vincoli finalizzati alla Tutela dell'Integrità Fisica del Territorio**

Il PTCP riporta le classificazioni effettuate dall'Autorità di bacino nazionale Liri – Garigliano – Volturno, riguardanti le aree in cui si presenta un rischio di frana del suolo.

Per quanto riguarda il territorio di Vairano Patenora vengono segnalate come "aree di alta attenzione" i territori di monte S. Angelo e monte Caievola, che in alcuni punti si dilatano in zone di particolarità orografiche del suolo che costituiscono vere e proprie aree a "rischio molto elevato" di movimenti franosi.

Quanto al rischio idraulico, il PTCP riporta la zonizzazione ed individuazione degli squilibri redatta dall'Autorità di bacino Liri – Garigliano – Volturno, che, per quanto concerne Vairano, oltre a segnalare il reticolo idrogeologico, individua la fascia di massima piena (Fascia A) e le aree inondabili della piena standard (Fasce B1, B2, B3) pertinenti al corso del fiume Volturno.

#### **I Vincoli storico archeologico culturali**

Le aree vincolate per la presenza accertata di reperti archeologici è quella di Monte S. Angelo.

Vincoli storici specifici sono presenti sui seguenti monumenti:

- Borgo / castello di Vairano Patenora;
- Edificio Taverna Catena.

#### **Il PUC ha inteso sottoporre a tutela con vincolo di Piano, tutti i seguenti edifici:**

- L'Abbazia della Ferrara;
- Il Borgo Antico di Marzanello;
- L'antica fontana degli Acquerelli;
- Il palazzone di Marzanello.
- Il Convento di S. Agostino

Le chiese presenti sul territorio sono vincolate ope-legis. (Vairano P. e Marzanello)

Gli altri vincoli specifici del territorio sono:

- Vincolo pozzo di alimentazione rete idrica
- Vincolo Impianti depurazione;
- Vincoli cimiteriali ( per i cimiteri è prevista una fascia di mt 50 come da relativi decreti)
- Vincolo acquedotto.

Nonché i vincoli di cui all'art. 142 D.Lgs. 42/2004

## 9. DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Il quadro degli obiettivi strategici posti alla base della presente proposta di P.U.C. è stato compiutamente definito, sulla base delle risultanze delle analisi svolte nella fase preliminare, nel corso della quale si è conseguita approfondita conoscenza della dinamica demografico - urbana in atto, locale e contestuale, nonché degli aspetti sociali economici ed ambientali caratterizzanti il territorio oggetto della pianificazione comunale.

Tale quadro è stato confrontato con i più generali obiettivi strategici e conseguenti vincoli stabiliti nei confronti della pianificazione comunale, dalla pianificazione regionale e provinciale vigente, verificandone la compatibilità, come dimostrato, con particolare riferimento al P.T.C.P., nella relazione di confronto allegata agli elaborati del presente P.U.C.

### Linee guida per la formazione del PUC

Il territorio comunale è articolato in agglomerati urbani, storicamente costituitesi nel tempo, e denominate come segue:

- **Vairano centro:** a sua volta articolato in parte consolidata che comprende il borgo, il castello, via Roma, via Santa Maria a Fratta, compresa piazza Garibaldi, il quartiere Volturmo, Greci, Tramonti, Ferrara, Ponte ed aree ad esse circostanti;
- **Vairano Scalo:** a sua volta articolato nei quartieri “Stazione “ e “Ceraselle con confine via Risorgimento;
- **Marzanello:** a sua volta articolato nei quartieri “Monaci” e “Santianni“, che costituiscono una zona consolidata sottomonte, e una zona nuova, costituita da via Risorgimento.

Occorre evidenziare che la proposta di PUC, con le sue scelte relative ad alcune infrastrutture di livello sovracomunale, dovrà considerare anche i territori dei Comuni confinanti.

Dallo studio del territorio si evidenziano tre aspetti che in particolare caratterizzano il ruolo del Comune di Vairano Patenora; tali aspetti costituiscono in effetti anche le principali risorse del territorio; ma occorre, attraverso la pianificazione, trasformare questi elementi territoriali in sistema.

In effetti il territorio si può valorizzare enormemente puntando su:

- Sistema traffico;
- sistema commercio;
- sistema scolastico.

#### Sistema traffico

Attualmente il traffico stritola il territorio, ma esso rappresenta anche un enorme flusso di potenziali utenti che possono valorizzare il Comune qualora si crei un sistema di viabilità, sosta, aree attrezzate e strutture pubbliche;

#### Sistema commercio

Vairano Scalo deve il suo sviluppo alle attività commerciali; esse vanno incentivate, razionalizzando l'esistente e disciplinando opportunamente le aree di ampliamento, anche con la previsione di un'ampia area mercato e di un mercato coperto.

#### Sistema scolastico

Vairano Scalo è un polo scolastico, anche se attualmente disorganizzato (Liceo Scientifico, I.T.C., IPSIA, Ist. Alberghiero, Ist. Odontotecnico, Ist. Aeronautico, Ragioneria, Linguistico paritario); il P.U.C., prevede un'adeguata area dove andrebbero localizzati tutti gli Istituti attualmente disseminati

sul territorio, privi di attrezzature secondarie o di logica organizzazione.

Rispetto poi ai sistemi indicati nella Delibera di C.C. in oggetto, le scelte strategiche che si definiranno nella successiva documentazione della proposta di Piano dovranno fare riferimento alle seguenti indicazioni:

### **Sistema della mobilità**

1. Prevedere una alternativa per il traffico che attualmente attraversa la zona di Vairano Scalo utilizzando la SS.n. 85 fino a raggiungere il casello autostradale di Caianello o la SS.n 372 Telesina.
2. Prevedere un adeguato collegamento tra i tre agglomerati urbani utilizzando, adeguando ed integrando con nuovi tratti le sedi stradali esistenti.
3. Prevedere il completamento della tangenziale di Vairano Scalo attraverso un bretella di collegamento tra Patanara e la Casilina con il miglioramento del tratto Comunale di via Pietra Bianca e nuovo svincolo sulla Telesina.
4. Prevedere intervento di adeguamento lungo via Croce (cimitero di Vairano) per accesso e uscita dal centro.
5. Realizzazione del sottopasso della Ferrovia per collegare la zona di Pietrabanca col centro di Vairano Scalo.
6. Realizzazione di un'area intermodale con parcheggio e terminal bus.
7. Miglioramento della stazione ferroviaria con utilizzo degli spazi dismessi e razionalizzazione della viabilità ad essa connessa in conformità al Progetto di Sistema Metropolitano Regionale.
8. Piste e percorsi ciclabili per il tempo libero, per finalità di svago, ma soprattutto per contribuire a rafforzare il sistema di collegamento tra Vairano Patenora, Vairano Scalo e Marzanello.

### **Sistema della Socialità**

che riguarda tutto ciò che è legato alla vivibilità e qualità del territorio tenendo conto delle esigenze per i tre centri urbani (come per esempio: Piazze, spazi verdi, parcheggi, strutture sportive e previsione di residenze sociali).

### **Sistema dell'Economia**

per consentire un adeguato processo di riqualificazione e sviluppo saranno previste aree con destinazioni per l'imprenditoria e l'artigianato locale anche con finalità di integrazione tra le aree urbane esistenti.

Nel redigendo RUEC saranno previste adeguate misure finalizzate all'utilizzazione di fonti energetiche alternative.

### **Sistema del Turismo**

Si prevede per il Borgo e la Fortezza medioevale l'attivazione di un complessivo progetto di recupero e utilizzazione a fini turistici (hotel & resort, recuperando le strutture esistenti).

Inoltre particolare attenzione sarà dedicata al recupero delle tradizioni locali (anche come supporto dell'attività turistica).

### **Sistema della Cultura/ Scolastico**

Particolare attenzione sarà dedicata al Sistema Scolastico, nel quale si dovranno attivare azioni finalizzate alla possibilità di favorire l'inserimento di scuole specialistiche, Istituti Superiori, attività universitarie dedicate alla formazione.

### **Ruoli urbani**

In effetti le tre frazioni, per il consolidato uso urbano e reali prospettive di sviluppo assumono i seguenti ruoli:

- **Vairano Patenora**

Centro residenziale ed amministrativo, con ruolo turistico legato principalmente al borgo ed al fiume Volturno, ed alla valorizzazione ed allo sviluppo dell'agricoltura;

- **Marzanello** (ormai parte integrante di Vairano Scalo)

Centro residenziale

- **Vairano Scalo**

Centro residenziale, con una funzione rilevante per gli aspetti commerciali, scolastici e di traffico interprovinciale/ Regionale;

In particolare Vairano Scalo costituisce un naturale polo di attrazione urbana, sia rispetto al territorio Comunale che per tutto l'Alto Casertano, soprattutto per la presenza del liceo scientifico, dall'I.T.I.S., dell'Istituto Tecnico Commerciale, del complesso religioso di SS. Cosima e Damiano, della Scuola Media e della piazza, un insieme di funzioni che rappresentano l'attuale baricentro della cittadina; baricentro che deve essere necessariamente ampliato per far sì che Vairano Scalo effettivamente possa assumere un ruolo rilevante, sia di propulsione economica che per ulteriori destinazioni e funzioni urbane-sociali; tale ampliamento per evidenti ragioni di disponibilità di suolo, non può che avvenire nell'area compresa tra la Ferrovia , la Strada Statale degli Abruzzi ed il Rio Pietrabilanca.

Ciò emerge chiaramente dalla Tav. 5 di ANALISI URBANA e 5.1 di PROPOSTA di SVILUPPO URBANO.

## ANALISI URBANA

### FUNZIONI E USI RILEVANTI

- SOCIALI**
- S1-Comune
  - S2-Istituti scolastici  
(Liceo Scientifico/I.T.I.S./I.T.C./Scuole Medie)
  - S3-Chiesa
  - S4-A.S.L.

- EMERGENZE MONUMENTALI**
- 1-Castello e borgo Vairano P.
  - 2-Sito archeologico
  - 3-Borgo antico di Marzanello
  - 4-II Palazzone
  - 5-Taverna Catena

- INFRASTRUTTURE A RETE**
- 1-FF.SS.
  - 2-SS.SS. (Casilina/degli Abruzzi/Telesina)
  - 3-Autosdrada A2 uscita Caianello

### STRUTTURA PRODUTTIVA

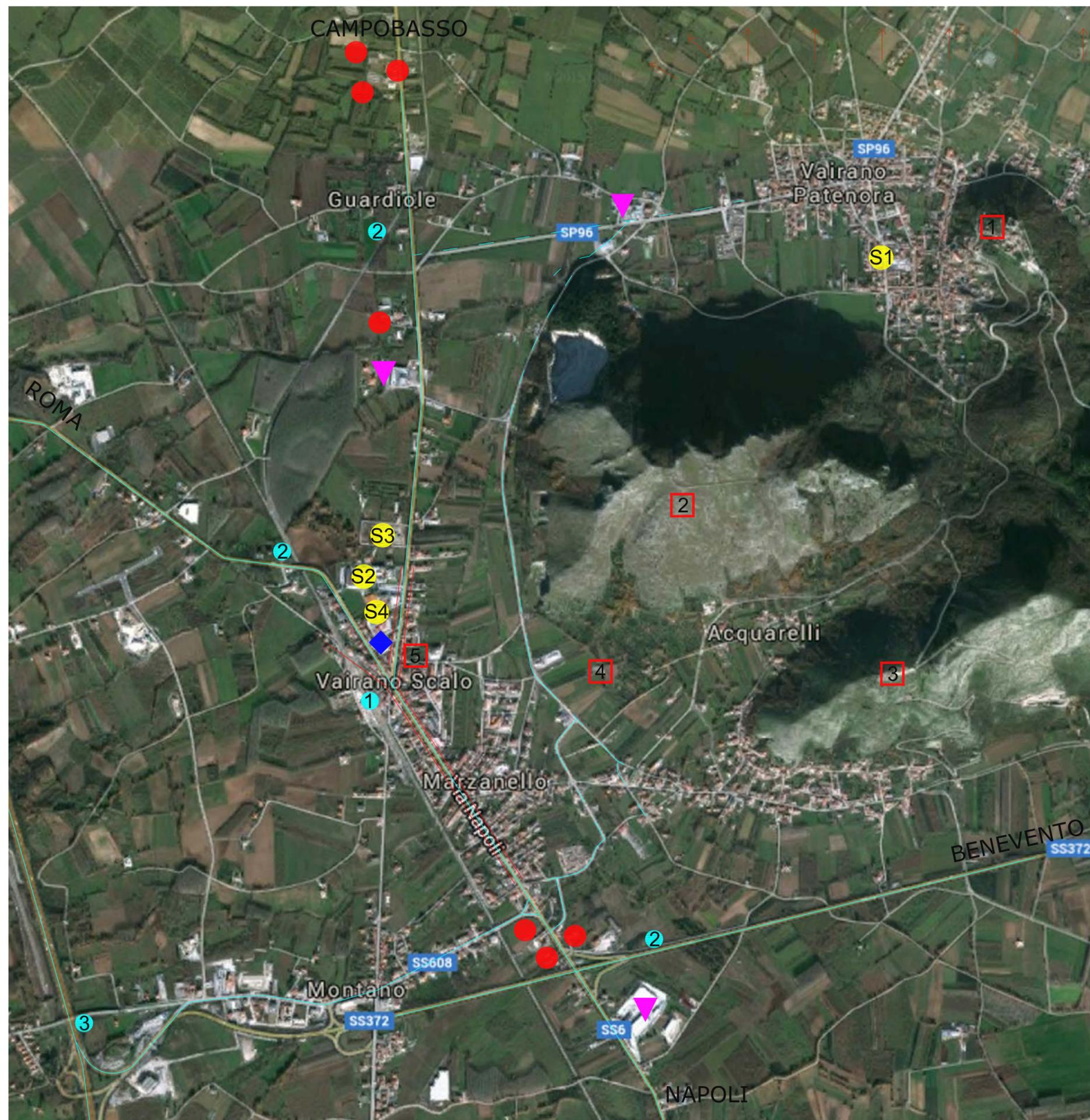
- ↑↑↑↑↑ PRODUTTIVO AGRICOLO  
(PIANA VAIRANESE)**

- COMMERCIALE DIFFUSO**

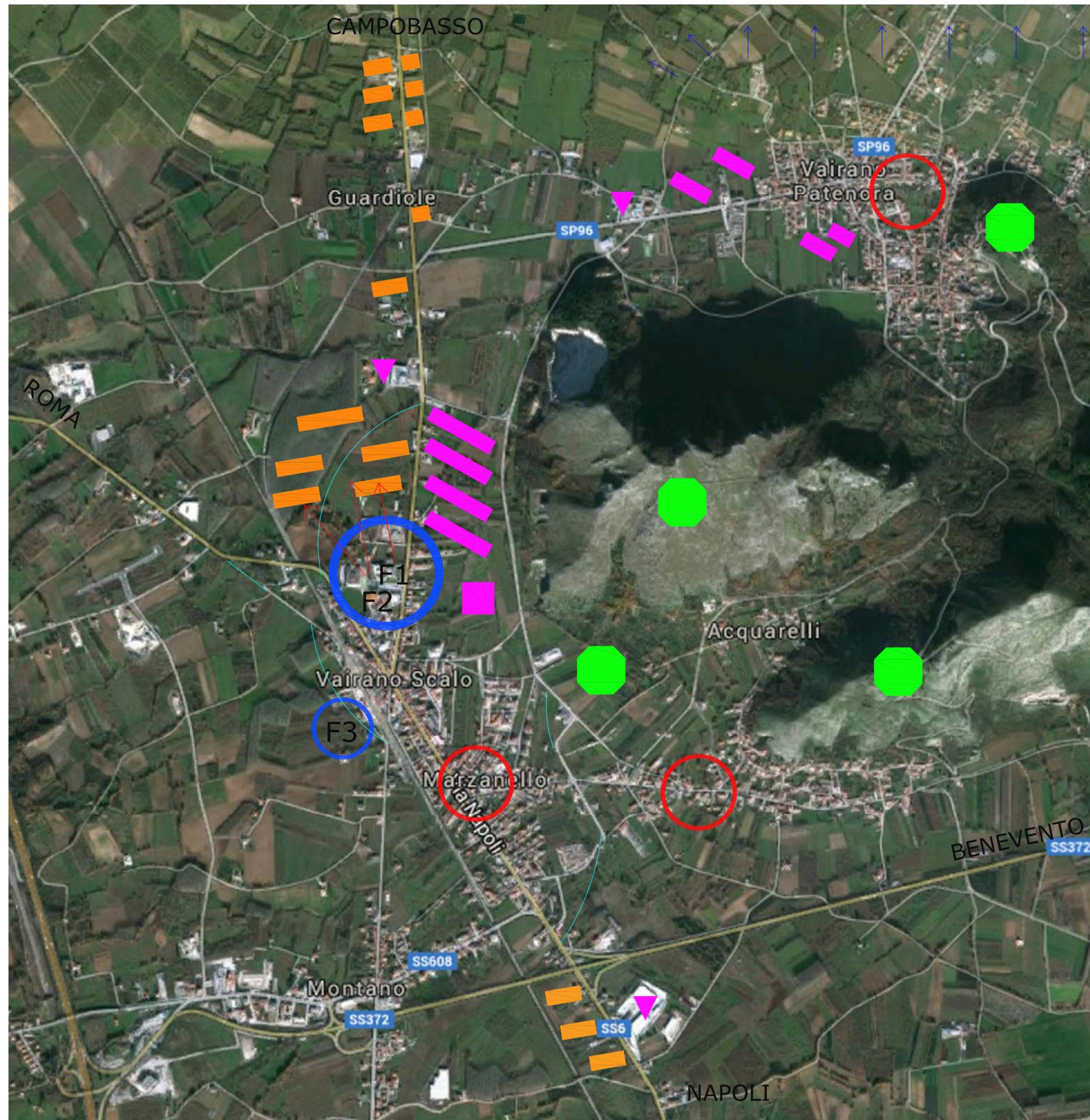
- PRODUTTIVO PUNTUALE**

- ▼ AZIENDE PRODUTTIVE**

- ◆ CONSORZIO AGRARIO**



Principali proposte di sviluppo urbano



**DIRETTRICI DI SVILUPPO**  
 (Aree per espansione di funzioni pubbliche rilevanti)

- F1 Polo Scolastico
- F2 Stazione bus linee interprovinciali
- F3 Parcheggio intermodale

**SVILUPPO PRODUTTIVO**

TUTELA SUOLI AGRICOLI  
 (Applicazione della NTA del PTCP)

COMMERCIALE

TURISTICO (Borghi e Sito Archeologico)

MERCATO COPERTO  
 (Sia per prodotti agricoli che per attività commerciali)

COMPLETAMENTO:  
 RESIDENZIALE/PRODUTTIVO

Completamento residenziale

**INFRASTRUTTURE A RETE**  
 Nuova viabilità/ Razionalizzazione esistente

## 10. COMPONENTE PROGRAMMATICA

Ai sensi dell'art.3, comma 3 , della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il P.U.C. si articola in :

- a) disposizioni strutturali;
- b) disposizioni programmatiche.

Il Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 05/2011, ha definito i termini di attuazione del citato art. 03 prevedendo che : *“Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.° 16/2004”*.

Allo stesso art.9 il Regolamento stabilisce che il Piano Strutturale del PUC fa riferimento ai seguenti elementi:

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) i centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 02 e 04 della L.R. n.° 26/18.10.2002;
- c) la perimetrazione indicativa della aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (*aree e nuclei A.S.I. e aree destinate ad insediamenti produttivi*) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Compete alla parte programmatica del P.U.C. (*Piano Programmatico, definito anche come Piano operativo*) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

La “Perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana” di cui al punto c), viene effettuata anche avendo come riferimento l'ideale “forma urbana” che i centri abitati di Vairano dovrebbero assumere in funzione di una “immagine qualificata di città”.

Troppo spesso i Piani Urbanistici tendono a formalizzare scelte semplicistiche, in base alle rendite urbane, rinunciando a progettare la città. Rischio che si accentua quando si tratta di distribuire un carico urbanistico predeterminato sulla base di una formula, tendendo in tal caso i Piani ad assumere un ruolo di tipo più amministrativo.

Essendo il Puc, il Piano urbanistico che disciplina la città, è necessario affrontare tematiche proprie della forma della città, quali:

- ruolo dell'immagine ambientale;
- rapporto tra osservatore e oggetto osservato;
- percezione dello spazio urbano;
- forma della città e dei suoi elementi;

al fine di dare un ruolo strategico al disegno urbano.

Disegno urbano che seppur calato in modeste realtà demografiche, assume un ruolo rilevante in funzione dei seguenti aspetti urbanistici ben presenti sul territorio:

- emergenze storiche (Borgo Vairano ecc.)
- rilevanza del ruolo scolastico per le presenze di Istituti Superiori (L.S., I.T.C., I.T.I.S., ecc.)
- ruolo commerciale di Vairano Scalo;
- cerniera di snodo del traffico interregionale (Campania, Lazio e Molise).

Pertanto il Piano Urbanistico Comunale è stato anche strutturato per dare forma di città a due centri abitati, tenendo conto della storia, dei contesti della valorizzazione dei beni culturali e delle risorse territoriali proprie del luogo, in una reale prospettiva di evoluzione urbanistica.

Ritornando all'aspetto più propriamente normativo, conformemente a quanto previsto dal Regolamento 5/2011, all'interno delle complessive aree di "Trasformabilità urbana" di tipo B e C, andranno realizzati gli alloggi del "carico urbanistico" previsti fino al 2018; le eventuali residue aree potranno ospitare la successiva edificazione del 2019, che dovrà essere stabilita in sede di ripianificare con la Regione Campania.

La configurazione delle aree di trasformabilità per le zone produttive viene effettuata prevalentemente sulla base delle richieste pervenute, compatibilmente alle esistenti o previste reti di urbanizzazione.

Le aree delle zone F sono dimensionate sia in relazione al ruolo di cerniera /polo di Vairano Scalo, che all'esigenza di dotare delle necessarie attrezzature per gli ISTITUTI SCOLASTICI SUPERIORI, già esistenti, ampiamente sottostimati in riferimento ai necessari standards. Parte della Zona "F" è destinata ad accogliere quello che dovrebbe essere il naturale sviluppo di Vairano quale sede di Istituti Superiori.

Il Piano programmatico/operativo del P.U.C. contiene altresì, ai sensi dell'art. 9, c. 7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi -API- di cui all'articolo 25 della L.R. n.° 16/2004.

Gli Atti di Programmazione degli Interventi, da comprendere nel Piano Programmatico, potranno, ridefinire, ove necessario, il corrispondente indice di fabbricabilità su base fondiaria, con relativo carico urbanistico, da applicare a seconda dei casi in sede di intervento diretto o di intervento urbanistico preventivo, con ciò rispondendo alle disposizioni dell'art.25, comma 2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

**Il Piano Programmatico**, quindi, definisce ad una scala di maggior dettaglio gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in un arco temporale limitato, correlandoli alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione comunale; a tal fine esso individua:

- **L'Ambito di Conservazione**

Zona "A1 – Ambito di interesse storico /paesaggistico", comprende i borghi di Vairano Patenora e Marzanello.

Zona "A-Centro Storico di Vairano e Marzanello", per i quali i lineamenti strutturali sono volti ai seguenti obiettivi:

- la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei tratti distintivi originari degli antichi abitati, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, l'integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e quindi il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale. Per i borghi di Vairano e Marzanello è auspicabile un'interazione progettuale che permetta di accedere ai meccanismi di finanziamento europeo.

- **L'Ambito di trasformazione**, già individuato dal Piano Strutturale, quale "territorio insediato", classifica le varie zone B, C, Dp, St e F1, per le quali si prevede il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, anche mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature, nonché l'integrazione della volumetria esistente tanto a fini residenziali che misto - residenziali, sempre nell'obiettivo della integrazione funzionale e sociale.

Per le destinazioni d'uso delle zone B e C è prevista sia il residenziale che il terziario trovando riferimento negli indirizzi generali del P.T.C.P.

In particolare si individuano:

- Zone B, definisce il centro urbano, per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica ed il completamento per i lotti residenziali. Anche per questa zona, sulla scorta degli obiettivi individuati dal Piano Strutturale del P.U.C., si propone per le destinazioni d'uso sia il residenziale che il terziario al fine di ampliare l'integrazione funzionale e la qualità urbana di relazione. Le zone B comprendono anche le porzioni delle zone C del PRG edificate ed urbanizzate, per le quali è venuta meno la necessità della relativa infrastrutturazione;

per tali zone B (ex "C" PRG), comunque permangono gli eventuali obblighi derivanti da convenzioni ancora in essere o da atti di collaudo non perfezionati.

- Zona C, il Piano conferma le zone C del P.R.G. oltre a prevedere una sola zona C<sub>1</sub>/St.

La zona C<sub>1</sub>/St è funzionale all'indirizzo di programmazione comunale per la realizzazione di un'area parcheggio/mercato in Via A.Volta;

la previsione di un parcheggio a servizio dell'area mercato, è stata programmata con: del. Consiliare n°28/2011, del. G.M. n°137/2011, del. G.M. n°138/2011 e del. G.M. n°149/2014, prevedendo una soluzione transattiva da attuarsi con la procedura della perequazione urbanistica (delibera n°149/2014).

La soluzione transattiva pone delle problematiche relative al calcolo del valore immobiliare dell'area,

anche per l'incertezza del mercato immobiliare attuale.

Una soluzione di più semplice attuazione, è quella di individuare un comparto con destinazione di zona C<sub>1</sub>/St, con standards da cedere al Comune, ma in misura maggiorata; ovvero l'attuale rapporto previsto dal DM 1444/68 di 18 mq/ab, viene elevato a 28 mq/ab.

Il P.U.C. prevede una superficie integrata (fondiaria) pari a circa il 50% del comparto, ed una superficie compensativa (parcheggio pubblico a servizio del mercato) pari al restante 50%; ciò consente di acquisire a titolo gratuito circa 7500 mq, con relativa realizzazione a carico del privato (l'esatta superficie è definibile al momento della misurazione e cessione delle aree).

Altra previsione programmatica rilevante è la previsione di parcheggi in Via Roma e in Via degli Abruzzi (aree strategiche, ai fini degli standards urbanistici), in particolare:

- area prospiciente Via Roma compresa tra il L.S. e l'I.T.I.S.
- area prospiciente via degli Abruzzi compresa tra l'I.T.C. ed il centro abitato.

entrambe affiancate a zone produttive.

Si propone, similmente al comparto C<sub>1</sub>/St, di:

- considerare superficie di comparto produttivo, sia la superficie fondiaria che la parte compensativa destinata a standards, con conseguente acquisizione dell'area ST e realizzazione degli stessi standard a carico del privato.

#### - Zona D e DPIP

Il dimensionamento delle aree tiene conto sia dell'attività in atto, sia delle richieste pervenute all'Amministrazione Comunale, nonché delle necessarie aree di riammaglio, per configurare aree produttive razionali ed idoneamente urbanizzabili in funzione delle reti. Attualmente le aree impegnate per attività esistenti sono circa Ha 20,00; per quanto ancora occorrente il PUC ne prevede circa Ha 24,00 in prossimità del centro abitato e circa Ha 38,00 lungo le viabilità statali.

Per la sua posizione ed il diretto collegamento alle infrastrutture di viabilità e comunicazione a scala territoriale, (casello Autostradale di Caianello) il territorio Comunale è particolarmente idoneo all'insediamento di attività commerciali.

Come già relazionato in precedenza, l'obiettivo strutturale di Piano, relativo alla definizione del "Territorio Rurale e Aperto", si sostanzia in una lettura urbanistica del territorio extraurbano, con una migliore e attenta definizione delle classificazioni d'uso agricole.

Nell'ambito strutturale del Piano sono individuate le zone agricole così classificate:

Zona E: Sia il "Territorio rurale e aperto a più elevate naturalità" che il Territorio rurale aperto a preminente valore paesaggistico coincidono con l'area classificata. "E1" Agricola a tutela, (*pascoliva e boschiva*). In particolare la tutela del patrimonio naturale vegetale e faunistico è disciplinata dall'art. 15 e 15.1 delle N.T.A. del P.U.C. volto a limitare drasticamente attività venatoria e circolazione motorizzata, oltre che ad impedire inquinamento (*discariche di rifiuti*) e ad evitare insediamento di destinazioni incongrue (*anche impianti di trattamento dei rifiuti, ed altri impianti tecnologici*).

Zona E1: il valore agronomico produttivo, è posseduto dalle zone pianeggianti del territorio. Sono infatti le colture tipiche locali (*seminativo, irriguo, tabacco*) a caratterizzare l'agricoltura di maggior valore economico. A queste aree il P.U.C. assicura le condizioni di "apertura" volte al rafforzamento della produttività, come richiesto dal P.T.C.P.: infatti l'area è riservata esclusivamente all'agricoltura e all'agriturismo, con una forte limitazione dell'insediamento residenziale.

### La pianificazione in corso

La Pianificazione del vigente PRG, condivisibile nelle scelte generali, nella formalizzazione dei PP. di LL. ha evidenziato limiti per quanto attiene la caratterizzazione normativa delle zone C che ne hanno resa difficoltosa l'attuazione, in particolare non sono risultate calibrate le seguenti scelte:

- "prevedere una superficie minima territoriale di attuazione di 5.000 mq", anche estesa a più comparti;
  - "considerare l'intera superficie della zona C impegnata per viabilità e per lotti fabbricabili" (senza standards urbanistici)
  - prevedere il parametro minimo di 12 mq/ ab nel calcolo degli standard urbanistici, totalmente monetizzabili;
- tali scelte hanno determinato:

- la frammentazione attuativa dei Piani di lottizzazione;
- l'assenza di standard urbanistici.

Tali problematiche hanno di fatto non razionale l'insieme dei comparti delle zone C, soprattutto di Vairano Scalo, infatti ad oggi, gran parte dei P.P. di L.L., risultano parzialmente attuati.

Pertanto, al fine di riordinare la pianificazione e l'attuazione delle zone C dell'ex P.R.G., le Norme di Attuazione del PUC prevedono una diversa disciplina per le stesse zone C, introducendo incentivazioni, che compensino i maggiori oneri previsti dalle nuove Norme del PUC.

In particolare si prevede:

- il dimensionamento degli standards urbanistici nella misura di 18 mq/ ab;
- la realizzazione degli stessi standards nella quantità di 9,0 mq/ ab e la monetizzazione dei restanti 9,0 mq/ ab;
- l'attuazione dei P.U.A./P. di L., estesi a comparti omogenei, definiti della viabilità;
- l'abilitazione dei fabbricati subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione del comparto.

Inoltre sempre per quanto ottiene la pianificazione in corso si è previsto che:

- le ex zone C attuate (con collaudi effettuati), sono ormai da considerarsi zone B, essendo venuta meno la funzione di pianificazione dei P.P. di L.L.;
- le ex zone C, attuate parzialmente, ormai eccessivamente frammentate, hanno mutato le caratteristiche di zona omogenea, pertanto anch'esse sono da considerarsi zone B, fatti salvi diritti ancora in essere derivanti da convenzioni sottoscritte.

## 11. ASPETTI NATURALISTICI E AMBIENTALI

Il territorio del Comune si estende a partire dal corso del Volturno situato sul confine verso nord del proprio territorio.

Tale tratto iniziale è costituito da terreni alluvionali argillosi e sabbiosi, sui quali è presente una vegetazione principalmente di ripa. Su questi si propone di intervenire (in collegamento diretto con l'Autorità di Bacino) predisponendo un Programma/Piano per un Parco urbano fluviale, come elemento di forte caratterizzazione per attivare anche una offerta di servizi ammissibili, capaci di richiamare investimenti e utilizzazioni sostenibili.

### Proposta di Parco Urbano Fluviale

Lungo il corso del Volturno ricadente nel territorio di Vairano Patenora, si prevede la realizzazione di un Parco Urbano Fluviale, per rendere tale tratto fruibile al pubblico attraverso adeguate misure ecocompatibili, capaci di indurre anche nelle aree circostanti attività sostenibili.

Con riferimento a questa proposta, i principali criteri generali per la prevista redazione di un PUA dedicato alla realizzazione di un **Parco urbano fluviale**, da formulare congiuntamente alla competente Autorità di Bacino.

### Criteri generali della proposta di Parco urbano fluviale

L'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione del parco urbano fluviale dovrà fare riferimento ai seguenti criteri generali:

- Comprendere ambienti i cui caratteri naturali siano da conservare e riconvertire ad una loro rinaturalizzazione;
  - Garantire alla fascia fluviale da destinare a Parco la massima continuità;
  - Garantire soluzioni gestionali idonee ad assicurare un'efficace ed efficiente manutenzione ordinaria periodica.
1. Sull'intero territorio delimitato come area SIC del corso del fiume Volturno, all'interno del territorio comunale di Vairano Patenora e nelle parti ad essa contermini, che in sede di prima proposta saranno individuate, si dovranno applicare le norme di tutela vigenti;
  2. La redazione di questo Piano dovrà essere formulata dall'Amministrazione Comunale, subordinandola al preventivo parere della competente Autorità di Bacino Liri – Garigliano - Volturno;
  3. Tale proposta dovrà contenere la predisposizione di una complessiva riqualificazione fluviale;
  4. Questo strumento dovrà costituire una specificazione della pianificazione territoriale, come Piano di

settore, e dovrà esplicitare la sua efficacia anche ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n°1497 e della Legge 8 agosto 1985 n°431;

5. Il suo campo d'applicazione sarà costituito dal citato territorio (Zona SIC) e da quello circostante, che sarà individuato come area da integrare per una sua più organica funzionalità.

#### **Contenuti ed elaborati (da riferire all'area che verrà individuata)**

- Caratterizzazione e valutazione delle risorse naturali, storiche e culturali oltre che delle condizioni ambientali dei territori interessati;
- Individuazione delle parti del territorio da sottoporre a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse primarie, della difesa del suolo, della prevenzione e difesa dall'inquinamento, della tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e delle aree di interesse paesaggistico e turistico con la definizione dei relativi vincoli di salvaguardia, delle destinazioni d'uso adeguate e degli interventi che si riterranno ammissibili;
- Definizione dei sistemi infrastrutturali, delle reti di servizi e di attrezzature, degli impianti d'interesse regionale, dei sistemi di fruizione turistica, ricreativa e sportiva, per quanto relativo alla intera area individuata.
- Disciplina degli insediamenti attinenti alla intera area;
- Criteri e indirizzi, con prescrizioni da osservare nel piano e programma di settore e nei successivi piani e progetti, per quanto attiene alla intera area;
- Delimitazione degli eventuali ambiti e sub-ambiti, da definire preliminarmente per essere interessati da una integrazione operativa di cui alle schede progettuali;
- Definizione dei criteri per la formazione dei preliminari studi di verifica di compatibilità ambientale relativi ai piani o progetti settoriali o locali;

Questi dovranno essere definiti e contenuti, come minimo, nei seguenti elaborati:

- a) Relazione generale contenente le motivazioni, gli obiettivi, le scelte strategiche ed i criteri progettuali con espresso riferimento alle analisi preliminari svolte;
- b) Tavole di progetto (scale 1:20.000-1:10.000- 1:1000- 1:500), contenenti le specificazioni delle scelte relative ai contenuti con riferimento allo stato di fatto e di proposta;
- c) Norme di attuazione.

#### **Finalità e obiettivi della proposta di Parco urbano fluviale**

- Le finalità generali che la proposta di Piano del Parco urbano fluviale persegue sono la tutela e la valorizzazione ambientale, ecologica e paesaggistica.
- Particolare riferimento dovrà essere rivolto alla qualificazione dell'attività agricola esistente, per la quale si dovranno incentivare e attivare la promozione e il miglioramento dell'utilizzazione culturale attuale, congiuntamente a quella ricreativo - sportiva dell'area prossima al corso del fiume, delle sue sponde e dei territori limitrofi che si ritengono di particolare interesse per questi fini. Inoltre, e in

relazione a tali scopi, la razionalizzazione dell'utilizzo economico delle risorse naturali ed economiche, come il miglioramento della sicurezza idrogeologica, dovranno essere di prioritaria importanza nella redazione del programma e dei piani attuativi.

- Per tali fini la proposta di Piano per la realizzazione del Parco urbano fluviale si dovrà articolare con le seguenti principali funzioni che complessivamente saranno finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione ambientale e paesaggistica con la ricostruzione e la rinaturalizzazione degli ambienti considerando anche il recupero possibile delle risorse idriche (anche a fini agricoli), in particolare attraverso:

a) La riorganizzazione urbanistica e territoriale al fine di un miglioramento selettivo dell'accessibilità e delle reti di fruizione, definendo la disciplina degli usi del suolo nelle fasce spondali, e la relativa valorizzazione delle risorse fluviali;

b) Il coordinamento e l'orientamento per le finalità su indicate delle proposte progettuali con le altre politiche di settore dell'Amministrazione .

### **Strategie e opzioni di base**

a) Le strategie da attuare per il conseguimento degli obiettivi anzi definiti saranno coordinate, a livello comunale, tra i progettisti incaricati e la partecipazione attiva dell'Autorità di Bacino interessata in stretta relazione con la riorganizzazione ed il controllo dell'uso dei suoli e dell'assetto insediativo ed infrastrutturale

(da precisare nel Piano Quadro delle Attrezzature);

b) In tale coordinamento le strategie saranno quelle :

b/1. controllare le piene senza rischio per le persone e rischio calcolato

(in termini tecnici, economici ed ambientali) ;

b/2. contribuire ad evitare magre ed impoverimento delle falde;

b/3. permettere in modo vigile e sicuro la naturale 'evoluzione morfologica vitale;

b/4. difendere la qualità dei corpi idrici

(estesi anche ai rivi secondari come definiti nel portale cartografico nazionale

mappa delle aste fluviali del Ministero dell'Ambiente);

b/5. difendere i valori naturalistici e paesistici;

b/6. difendere la presenza e la vitalità degli insediamenti agricoli esistenti ;

b/7. restituire il più possibile al fiume la fascia fluviale riducendo al minimo le

interferenze nella sua naturale dinamica evolutiva e di quella degli ecosistemi fluviali;

b/8. Salvaguardare e migliorare la fruibilità sociale della fascia fluviale con l'accessibilità e la percorribilità delle sponde, compatibilmente con le precedenti opzioni.

### **Categorie normative.**

Ai fini della specificazione della Disciplina della proposta di Parco urbano fluviale, si definiscono i principali modelli di utilizzazione delle risorse:

- a) Usi ed attività naturalistiche, conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di utilizzare ogni mezzo motorizzato e prevedere la riduzione delle infrastrutture di accesso o di uso realizzando una gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale (vedere Valutazione d'incidenza);
- b) attività del tempo libero;
- c) attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree adeguate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto;
- d) attività agro forestali con selvicoltura in bosco ceduo o di alto fusto;
- e) agricoltura in aree intercluse non integrate in corpi aziendali;
- f) residenze rurali ;
- g) residenze temporanee ed attività turistico ricettive con servizi ed infrastrutture ad esse connesse.
- h) Attività ed impianti di produzione energetica .

Tutto quanto innanzi si ritiene ammissibile articolando l'area di intervento in fasce territoriali da disciplinare tra le quali:

- Fascia di pertinenza fluviale (F<sub>pf</sub>) costituita dall'area classificata come SIC;
- Fascia complementare (F<sub>c</sub>) costituita e delimitata comprendente le aree agricole (E);

Tra gli interventi possibili si possono certamente considerare:

- Passerelle in legno per l'accesso alla ripa.
- Piccoli capanni in legno e coperture in paglia per consentire modeste attività commerciali .
- Protezione della ripa fluviale con barriere in graticciati inclinati, costituiti da materiale naturale (come vimini, stuoie di canne con pali di castagno, etc.).

Questi interventi si ritiene che possano produrre certamente anche incrementi della copertura vegetale e favoriranno quindi la ricostruzione delle ripe stesse intese come elemento essenziale per la salvaguardia del corso fluviale e della circostante area inclusa nel SIC.

### **Geoambiente**

Per tale particolare aspetto si rinvia alla documentazione allegata in unico faldone "Relazione geologica con allegato geognostico e cartografia tematica", redatta dal geologo dott. D'Angelo Vincenzo, incaricato dal Comune.

## 12. DIMENSIONAMENTO DEL PUC

### GENERALITA'

Il carico urbanistico assegnato dall'Amministrazione Provinciale, da considerarsi quale "componente strutturale" deve essere relazionato all'attuale quadro normativo vigente.

L'impianto normativo della L.R. n. 16/204 e s.m.i. e del Regolamento di Attuazione n. 5 del 2011 rinnova sostanzialmente il sistema della pianificazione comunale prevista dalla L.R. 14/82 un tempo organizzata dal Piano Regolatore Generale, programmando la previsione quantitativa della pianificazione al di fuori dei suoi obiettivi generali (disposizioni strutturali).

In particolare, le diversità che connotano le aree, la varietà e modificabilità delle esigenze della popolazione e del mercato, l'indeterminatezza dei Piani di Urbanizzazione Comunali, sono alcune delle ragioni che rendono problematiche le valutazioni sullo sviluppo del territorio, che nel PRG partivano dalla predeterminazione;

pertanto, la "dimensione del carico urbanistico assegnato" si propone anche come "verifica" dello sviluppo urbano previsto.

Sulla base del quadro normativo vigente, il Piano Strutturale del PUC non determina l'assegnazione di diritti edificatori, che conseguiranno invece dalle previsioni del Piano Programmatico e dalle relative e successive verifiche;

ovvero le previsioni edificatorie andranno aggiornate in fase di Piano Programmatico e dei relativi Atti di Programmazione degli Interventi, sempre in coerenza con le previsioni strutturali, prendendo atto dell'andamento delle trasformazioni urbane derivanti dalla realizzazione degli alloggi nelle varie zone.

Il proporzionamento dell'attuale proposta di PUC, in considerazione dello stato di fatto e dell'apposito Vademecum indicativo fornito dal Settore Urbanistica della Provincia di Caserta, ha definito il seguente dimensionamento:

nella Scheda per le aree interne dall'Amministrazione Provinciale nel vigente PTCP, viene fissato un incremento dall'anno 2007 all'anno 2018 di 310 alloggi, equivalenti a **310** famiglie.

*(tenuto conto che la pressione immigratoria continua ad essere in crescita sarebbe stato logico provvedere a ricalibrare il nuovo P.U.C. sulla base di un'aggiornata previsione demografica; infatti i censimenti ISTAT registrano i seguenti dati:*

*Censimento 2001 Famiglie n. 2285*

*Censimento 2011 Famiglie n. 2754*

*Con un incremento di 470 famiglie nel decennio 2001/2011, al contrario di quello previsto dal PTCP pari a 310 nel decennio)*

A fronte del maggior incremento delle famiglie, rispetto al carico insediativo, è possibile aggiungere un incremento, ai sensi dell' art. 66 c.2 del Ptcp, pari al 15% di 310 famiglie, equivalenti a **46,5**. Per cui gli

alloggi complessivi ammissibili risultano essere pari a 356,50;  
 (incremento in funzione dell'incremento del numero di famiglie dal 2001 al 2011 [469], maggiore sia in percentuale che in assoluto al numero di alloggi assegnato dall'A.P.)

Tabella dimensionamento Provinciale

Comune	Alloggi anno 2001 (ott.)	Popolazione residente anno 2007 (ott.)	Dimensione demografica	Access.	Alloggi anno 2018 + 15% art. 66
Vairano Patenora	2771	6469	=	++	356,50

A tale quantità si devono sottrarre le quantità relative agli alloggi costruiti tra il 2008 e il 2014, che, come da relazione dell'Ufficio Urbanistico del Comune, risultano pari a circa 150 alloggi.

Pertanto  $(310 + 46,5) - 150 = \mathbf{206,50}$  alloggi fino al 2018  
**famiglie, equivalenti n. 206,5**

La volumetria corrispondente sarà:  $206,5 \text{ alloggi} \times 400 \text{ mc/ alloggi} = \text{mc } 82.600$

\*la percentuale di tale volumetria da destinare all'edilizia sociale, come richiesto dall'art.66 del Ptcp, sarà del 30%

Dalla Relazione del PTCP si rileva che a ogni alloggio/ famiglia corrisponde una media di abitanti pari a circa 3/ 4, per cui ai 206,5 alloggi/famiglie corrisponde un aumento di **830 abitanti fino al 2018**.

In merito poi a quanto previsto dall'art.65 comma 4 del Ptcp e dall'art.31 L.R. 16/2004, che prescrivono una dotazione standard minima di mq.18 per abitante, si precisa quanto segue:

- abitanti al 2018 = abitanti PTCP al 2007 + incremento ammissibile dal Ptcp:

**abitanti 6.469 + abitanti 830 = abitanti 7.300 al 2018**

ai quali deve corrispondere una dotazione minima standard di **mq 18** per abitante:

**abitanti 7.300 x mq 18 = mq 131.400**

Dalla relazione dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Vairano Patenora sugli standard esistenti, risulta una superficie destinata ad attrezzature pubbliche per complessivi **mq. 82.170**

Per quanto attiene la consistenza edilizia al 2014, riscontrando i dati comunali con i dati ISTAT, si è valutata una consistenza edilizia totale pari a circa 2.600 alloggi utili, compreso i recuperabili.

[alloggi ISTAT al 2011 (abitazioni occupate da residenti n. 2.508) + alloggi realizzati dal 2011 al 2014 n. 93] a fronte di 2.722 famiglie presenti al 2014, si riscontra una carenza pregressa, all'attualità, di circa 120 alloggi.

Quanto alle densità abitativa e densità territoriale, gli Indirizzi regionali prevedono che le "a/lee" possano determinarsi differenziando le concentrazioni assecondando i modelli di sviluppo corrispondenti alle indicazioni del P.T.R., mantenendo il minimo in ragione dei 100/150 abitanti/ettaro.

Pertanto, nel proporzionamento del fabbisogno futuro si sono assunti i seguenti presupposti di base:

- a) previsione di incremento del patrimonio abitativo dimensionato sul fabbisogno determinato dall'Amministrazione Provinciale**
- b) indice di affollamento per la nuova edilizia residenziale pari a una famiglia media di 4 componenti/un alloggio medio di 4 vani.**

In merito alla **dotazione di attrezzature collettive**, si riscontrano carenze pregresse, in quanto la suddetta dotazione risulta così articolata:

Verde pubblico attrezzato	mq 47.260	6,66 mq/ab	<	9,00 mq/ab
Attrezzature scolastiche	mq 18.410	2,60 mq/ab	<	4,50 mq/ab
Parcheggi pubblici	mq 9.300	1,31 mq/ab	<	2,50 mq/ab
Attrezzature di interesse comune	mq 7.200	1,02 mq/ab	<	2,00 mq/ab
<b>TOT. ATTREZZATURE</b>	<b>mq 82.170</b>	<b>11,60 mq/ab</b>	<	<b>18,00 mq/ab</b>

Si richiama che allo standard di 18 mq/ab, stabilito dal D.M. 02/04/68 n° 1444, occorrerebbero alla popolazione da insediare (n° 7.300) "aree per attrezzature collettive" complessivamente estese mq 131.400; mentre allo stato di fatto ne risultano soltanto circa mq 82.170, ciò comportando una carenza pregressa di circa mq 50.000. Pertanto il PUC provvederà ad individuare le aree necessarie a colmare la carenza suddetta, anche in misura superiore al minimo, in quanto, soprattutto su Vairano Scalo, gravita, giornalmente, un'utenza enorme collegata al commercio, alle attrezzature scolastiche intercomunali ed a servizi vari che il centro offre.

<b>DIMENSIONAMENTO STANDARDS 2007 – 2018 (esistenti e di progetto)</b>	
a) NUOVI ALLOGGI 2007/ 2018 Per dimensionamento standards si considera un carico insediativo di 7.300 abitanti al 2018	206,5
b) STANDARD MINIMI NECESSARI  x 18 mq/ ab.	mq 131.400
c) n. ab. 7.300: Standard previsti così suddivisi:	mq 208.000
d) AREE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (a sport, gioco bimbi e ragazzi, giardini pubblici, etc...) (min. mq 65.700)	95.000 mq Standard mq/ ab 13,0 > 9,00
e) AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE (escluso Istituti Superiori) (min. mq 32.850)	45.000 mq standard mq/ ab 6,2 > 4,50
f) AREE DI PARCHEGGI PUBBLICI (di cui mq 5.000 nelle zone C) (min. mq 18.250)	37.000 mq standard mq/ ab 5 > 2,50
g) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (compreso chiesa mq. 5.000) (min. mq 19.600)	31.000 mq standard mq/ ab 4,2 > 2,00
TOT. AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE DI PIANO (esistenti e di progetto)	208.000 mq standard mq/ ab > 18,00

I più elevati standard superiori ai minimi di cui al D.M. 1444/68, sono previsti tenuto conto dell'evoluzione delle sue funzioni che, vede un incrementarsi delle attività direzionali, scolastiche e di interesse comune.

Nella dotazione degli standards urbanistici non vengono ricomprese le aree del Liceo Scientifico, dell'Istituto Professionale e dell'ITC in quanto Istituti Superiori.

Va inoltre precisato che all'interno delle zone C non vengono individuate le ubicazioni delle aree standards; ciò avverrà in fase di elaborazione dei relativi PP.UU.AA.

Riassumendo, i dati progettuali del P.U.C. sono:

**DIMENSIONAMENTO 2007/ 2018 (vedi anche Tab. 1)**

- Alloggi previsti dal PTCP nel periodo 2007/2018: n. 356,50 (n. 310 + 15%)
- Indice di affollamento progettuale: 1 alloggio/ 1 famiglia
- Aree standard esistenti al 2014: circa 82.170
- Previsione di aree standards al 2018: mq 208.000/ ab. 730 = 28,50 mq/ ab
- Alloggi da realizzare 2015/2018 max di 206,50 di cui:
  - Nelle aree (B) n. 130 alloggi
  - Nelle aree di espansione del territorio urbano (C) n. 80 alloggi

La previsione insediativa max di 206,5 alloggi, fino al 2018, andrà verificata durante l'attuazione del PUC tramite l'aggiornamento del Piano Programmatico; il 30% di tale previsione è da destinarsi all'housing sociale.

**Piano Programmatico**

In riferimento al quadro normativo Regionale, il Piano Strutturale del PUC non determina l'assegnazione di diritti edificatori, che conseguiranno invece dalle previsioni del Piano Programmatico e/o dei PUA.

L'attribuzione del carico urbanistico Provinciale andrà verificata e aggiornata periodicamente in sede di Piano Programmatico e dei connessi Atti di Programmazione degli Interventi, coerentemente all'andamento delle dinamiche della trasformazione urbana.

Pertanto ai fini del dimensionamento, l'allegato Piano Programmatico fissa per ciascuna delle zone urbanistiche il carico insediativo max di riferimento, in termini di mc/mq su base territoriale (indice di fabbricabilità "IT"), con l'indicazione delle aliquote di nuova edificazione per le diverse destinazioni d'uso ammesse in zona (residenziali ed extraresidenziali).

TAB. 1 (adeguata alle prescrizioni della Determina Prov.le n.° 28/Q)

Piano Programmatico del P.U.C. 2015/2018

Zona	ST (ha)	Superficie residenziale di riferimento (%)	Densità residenziale	Superficie extraresidenziale (%)	Densità extraresidenziale (mc/ mq)	Volume residenziale (mc)	Volume extraresidenziale (mc)	Alloggi previsti (n)
C								
C1	1,50	---	1,75	50,0	0,50	26.250 *	7.500	65 *
B	4,70	60,0	2,00 *	40,0	0,50	56.400 *	8.600	141 *
TOT.						Carico insediativo max (compreso Sottotetti)		206,0

Nota :

\*) da poter ridefinire in sede attuativa con API

### **13. CONCLUSIONI**

Il P.U.C. elaborato si pone in continuità con il P.R.G. precedente, con delle diversità che conseguono all'aggiornamento degli obiettivi programmatici attuali che alle regole dettate dal P.T.C.P. Come relazionato la finalità principale che si vuole perseguire con il Piano è di dare vita ad una pianificazione finalizzata a completare le vocazioni specifiche dei tre centri abitati.

In particolare, la centralità di Vairano Scalo nel sistema territoriale Provinciale di appartenenza deve fungere anche da attrattore per Vairano Patenora e Marzanello.

Occorrono interventi di trasformazione atti a conseguire il riequilibrio insediativo e produttivo, il recupero delle risorse culturali e ambientali, il rafforzamento della produzione di servizi, al fine di qualificare Vairano Scalo-Marzanello quale polo scolastico e commerciale e Vairano Patenora quale attrattore storico - turistico.

Il P.U.C. in questo senso tende a logiche di sviluppo orientate a trasformare il territorio comunale in un vero e proprio polo con azioni di rilancio delle attività per la produzione di beni e servizi, legate principalmente alla risorsa geografica, nonché a un'offerta di aree produttive da sviluppare con un aumento della dotazione di servizi e attrezzature.

Gli aspetti dimensionali del P.U.C. potranno essere adeguati qualora se ne ravvisi la necessità sostanziale, al nascere di nuove esigenze o priorità; ciò è possibile con la redazione degli A.P.I. (Atti Programmazione Interventi); tale strumento consentirà al P.U.C. una certa flessibilità che permetterà una maggiore possibilità di sviluppo sul territorio.

Vairano Patenora, Dicembre 2015

F.to Il Redattore  
Arch. A. De Sano